

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЗАОЗЕРНЫЙ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
г. ЗАОЗЕРНЫЙ**

**г. ЗАОЗЕРНЫЙ 2009г.**

## Содержание:

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	5
Раздел I Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ..	5
Часть I Общие положения о регулировании землепользования и застройки .....	5
Ст.1 Методы регулирования землепользования и застройки .....	5
Ст.2 Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила ...	5
Часть II Правила землепользования и застройки.....	6
Ст.3 Правовые основания введения Правил.....	6
Ст. 4 Основные понятия и определения.....	6
Ст. 5 Цели разработки и содержание Правил.....	9
Ст. 6 Порядок подготовки проекта Правил .....	10
Ст. 7 Сфера действия Правил.....	11
Ст. 8 Порядок утверждения Правил .....	12
Часть III. Градостроительное зонирование.....	12
Ст.9 Понятие градостроительного зонирования .....	12
Ст. 10 Органы управления в области градостроительного зонирования .....	13
Часть IV Генеральное планирование .....	15
Ст. 11 Содержание Генплана .....	15
Ст. 12 Подготовка и утверждение Генплана .....	17
Ст. 13 Требования к разработке Генплана.....	19
Ст. 14 Особенности согласования проекта Генплана .....	20
Ст. 15 Реализация Генплана .....	22
Часть V Подготовка документации по планировке территории Города .....	23
Ст. 16 Назначение и виды документации по планировке территории Города ..	23
Ст. 17 Проект планировки территории .....	24
Ст. 18 Проекты межевания территорий .....	26
Ст. 19 Градостроительные планы земельных участков.....	27
Ст. 20 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Города .....	27
Раздел II Положение о подготовке документации по планировке территории Города органами местного самоуправления .....	31
Ст. 21 Особенности подготовки документации по планировке территории Города на основании решения органов местного самоуправления Города .....	31
Раздел III Положение о внесении изменений в Правила .....	32
Ст.22 Порядок внесения изменений в Правила.....	32
Раздел IV Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.....	33
Часть I Общие положения .....	33
Ст. 23 Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.....	33
Часть II Зональные разрешения .....	34
Ст. 24 Понятие и виды зонального разрешения .....	34
Ст. 25 Порядок предоставления зонального разрешения условно разрешенного вида использования объекта недвижимости .....	35
Ст. 26 Порядок предоставления зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости .....	36
Раздел V Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	36
Ст. 27 Общие положения.....	36
Ст. 28 Публичные слушания по проектам Генплана.....	37
Ст.29 Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений .....	38
Ст. 30 Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков .....	39

Ст. 31 Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	39
Ст. 32 Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.....	40
Раздел VI Процедуры реализации Правил.....	41
Часть I Права использования и строительного изменения объектов недвижимости.....	41
Ст. 33 Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.....	41
Ст. 34 Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	41
Часть II Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости.....	42
Ст.35 Применение процедур переходного периода.....	42
Ст. 36 Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости .....	42
Часть III Требования к размещению отдельных видов объектов.....	43
Ст. 36 Размещение индивидуальных жилых домов.....	43
Ст. 37 Размещение объектов рекламы .....	43
Ст. 38 Размещение полустационарных архитектурных форм .....	43
Ст.39 Требования к озеленению городских территорий.....	43
Глава II Градостроительные регламенты.....	44
Раздел I Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Города, их кодовые обозначения. ....	44
Ст. 40 «Ж-1» Зона «Жилая усадебной застройки».....	44
Ст. 43 «Ж-4» Зона « Жилая малоэтажная застройка» .....	45
Ст. 44 «Ж-5» Зона « Жилая застройка средней этажности» .....	46
Ст. 45 «Ж-9» Зона «Садоводства и дачного хозяйства».....	48
Ст.46 «Ж-10» Зона «Жилая личного подсобного хозяйства».....	49
Ст.47 «ОД - 1 Зона «Административно – деловая» .....	50
Ст. 48 «ОД – 2» Зона «Учреждений здравоохранения» .....	51
Ст. 49 «П-1» Зона «Производственные предприятия I - II класса вредности» .....	52
Ст. 50 «П-2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности» .....	53
Ст.51 «П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности» .....	54
Ст. 52 «СН-1» Зона «Кладбище действующее» .....	56
Ст.53 «СН-2» Зона «Кладбище закрытое».....	56
Ст. 54 «СН-4» Зона «Свалки, отстойники» .....	56
Ст. 55 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования» .....	57
Ст. 56 «Л-1» Зона «Ландшафтная» .....	58
Ст. 57 «Л-2» Зона «Ландшафтная защитная» .....	58
Ст.58 «Л-4» Зона «Ландшафтная рекультивации».....	59
Ст. 59 «Р-1» Зона «Рекреационная городская».....	59
Ст. 60 «Р-3» Зона «Рекреационная лесопарковая» .....	60
Ст. 61 «МГ» Зона «Месторождение глины».....	60
Раздел II Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.....	61
Ст. 62 «СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий» .....	61
Ст. 63 «СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП».....	62
Ст. 64 «СЗ-3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ» .....	63
Ст.65 «СЗ-4» Зона «Санитарно-защитная свалок, отстойников».....	63
Ст.66 «СЗ-6» Зона «Санитарно-защитная железной дороги» .....	63
Ст.67 «СЗ-9» Зона «1% затопления» .....	64
Ст.68 «СЗ-10» Зона «Санитарно-защитная электроподстанций» .....	66
Ст.69 «СЗ-12» Зона «Санитарно-защитная канализационных сооружений».....	67

Глава III Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.....	69
Ст. 70 «ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт» .....	69
Ст.71 «ИТ-2» Зона «Полоса отвода железной дороги» .....	70
Ст.72 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура» .....	72
Ст.73 «ОКН» Зона «Объекты культурного наследия» .....	73
Глава IV Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты .....	77
Ст. 74 «ТВО» Территория «Водные объекты».....	77
Ст. 75 «ВЗ» Зона «Водоохранная» .....	78
Ст. 76 «ЗСО-2» Зона «Санитарной охраны подземных водных источников» .....	79

# **Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.**

## **Раздел I Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Часть I Общие положения о регулировании землепользования и застройки**

#### **Ст.1 Методы регулирования землепользования и застройки**

Органы местного самоуправления муниципального образования городского поселения - города Заозерный (далее Города) осуществляют регулирование землепользования и застройки его территории посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований документа территориального планирования Города – Генерального плана Города (далее – Генплана) и документации по планировке территории Города (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), а также Правил землепользования и застройки (далее – Правил).

#### **Ст.2 Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила**

Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденные градостроительную документацию и Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными градостроительной документацией и Правилами;

2) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными градостроительной документацией и Правилами;

3) изменения функционального и территориального зонирования территории Города, предусмотренные соответственно Генпланом и Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднении территорий функциональных или территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными градостроительной документацией и Правилами, предприятий любого класса вредности.

## Часть II Правила землепользования и застройки

### Ст.3 Правовые основания введения Правил

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», Законом Красноярского края от 18.02.2005г. №13-3019 и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Города, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития Города – его Генпланом.

### Ст. 4 Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

**блокированный жилой дом** - жилое здание на две и большее количество квартир, имеющих отдельные входы с улицы и приусадебные земельные участки;

**боковая граница земельного участка** - граница, разделяющая два соседних земельных участка;

**вспомогательный вид разрешенного использования объектов недвижимости** – виды использования недвижимости, которые могут быть реализованы только вместе с разрешенным или условно разрешенным ее использованием;

**высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

**глубина земельного участка** - расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;

**градостроительная документация** – документ территориального планирования (Генплан), документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемые на основании заданий на их разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий поселений в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, проекты которого подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в границах 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**двор** - незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;

**дом жилой индивидуальный** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

**дом жилой двухквартирный** – жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;

**дома малой этажности** - здания высотой до 3 этажей включительно;

**задняя граница земельного участка** - граница, противоположная лицевой границе земельного участка;

**здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

**земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

**изменение объектов недвижимости** - изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

**квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

**красные линии** – линии, обозначающие 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);

**коэффициент застройки** – максимально допустимая величина отношения суммарной площади земли под всеми зданиями и сооружениями на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная площадь застройки земельного участка определяется умножением площади земельного участка на коэффициент застройки);

**коэффициент интенсивности использования территории** – максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех

зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением площади земельного участка на коэффициент интенсивности использования территории);

**коэффициент свободных территорий** - минимально допустимая величина отношения площади незастроенной территории земельного участка к площади всего земельного участка;

**линии регулирования застройки** - линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;

**лицевая граница земельного участка** - граница земельного участка, примыкающая к улице;

**лицевой земельный участок** - земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;

**минимальная площадь земельного участка** - наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;

**многоквартирный жилой дом** - жилое здание, в котором 2 и более квартиры, не имеющие отдельных входов с улицы;

**объекты недвижимости** - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

**отступ здания** – расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

**параметры** - количественные характеристики объектов недвижимости;

**полустационарные архитектурные формы** – сборно – разборные конструкции, временно устанавливаемые физическими и юридическими лицами с их последующим демонтажом и эвакуацией в установленном органами местного самоуправления порядке;

**проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;

**разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее - разрешенное использование)** – рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

**сервитуты публичные** – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Красноярского края, нормативным правовым актом органов местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;

**сервитуты частные** – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению между их собственниками;



**территориальная зона** - территория, для которой устанавливаются градостроительные регламенты;

**территориальная подзона** – часть территориальной зоны с иными, чем в самой территориальной зоне предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства;

**усадебный жилой дом** - жилое здание, имеющее не более трех этажей, на одну, две, три или четыре квартиры, каждая из которых имеет отдельные входы с улицы и отдельные приусадебные земельные участки;

**условно разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – условно разрешенное использование)** – рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

**ширина земельного участка** - расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

## **Ст. 5 Цели разработки и содержание Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Города;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

2. Правила включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила;
- 2) градостроительные регламенты;
- 3) карту градостроительного зонирования;

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Поселения;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Города;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о процедурах реализации Правил.

4. На карте градостроительного зонирования обозначаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон соответствуют требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны применительно к одному земельному участку не устанавливаются.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

## **Ст. 6 Порядок подготовки проекта Правил**

1. Подготовка проекта Правил осуществляется для всей территории Города с возможностью последующего внесения в Правила изменений.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта Правил принимается Главой администрации Города с установлением этапов градостроительного зонирования для всей территории Города, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой администрации Города утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее - Комиссия).

5. Глава администрации Города не позднее десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения размещается Главой администрации Города на официальном сайте Города в сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта Правил содержатся:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям Города;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;
- 5) иные вопросы организации работ.

7. Орган администрации Города, уполномоченный в области архитектуры и строительства (далее – Орган) осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генплану, Схеме территориального планирования Района, Схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки Орган направляет проект Правил Главе администрации Города или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации Города при получении от Органа проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее десяти дней со дня получения такого проекта.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе администрации Города. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации Города в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении вышеуказанного проекта в представительный орган местного самоуправления Города (далее – Совет) для утверждения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами Красноярского края, настоящими Правилами и могут детализироваться и уточняться актами, утверждаемыми Главой администрации Города.

## **Ст. 7 Сфера действия Правил**

1. Правила обязательны для исполнения на территории Города всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными, физическими и юридическими лицами в сфере градостроительной деятельности.

2. Правила регламентируют следующие аспекты градостроительной деятельности вышеуказанных субъектов:

- градостроительное зонирование территорий и установление требований в форме разрешений или ограничений по видам использования недвижимости и предельным параметрам ее разрешенного строительства;
- установление границ новых и изменение границ существующих земельных участков;
- изменение видов использования земельных участков, зданий и сооружений;
- изменение предельных параметров разрешенного строительства;

3. Правила применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны природы, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

4. Изменения нормативов градостроительного проектирования и технических регламентов могут повлечь необходимость изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон Города. Изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон Города производятся в порядке, установленном Правилами.

### **Ст. 8 Порядок утверждения Правил**

1. Правила утверждаются Советом. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по вышеуказанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Главе администрации Города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае их несоответствия законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, утвержденным до утверждения Правил.

## **Часть III. Градостроительное зонирование**

### **Ст.9 Понятие градостроительного зонирования**

1. Градостроительное зонирование Города – зонирование его территории в целях определения территориальных зон и установления для них градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование Города предполагает подразделение видов использования недвижимости на виды использования разрешенные и условно разрешенные.

3. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом в части видов использования недвижимости, применяется в равной мере ко всем расположенным в ее границах объектам недвижимости.

4. Градостроительное зонирование территории Города направлено на:

- установление правовых гарантий для владельцев недвижимости по ее использованию и строительному изменению;

- повышение эффективности использования земельных участков, в том числе, путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории Города;

- защиту экономических интересов граждан и юридических лиц от негативных последствий решений органов государственной власти и местного самоуправления;

- повышение инвестиционной привлекательности Города для инвестиций в капитальное строительство.

5. Деление территории Города на территориальные зоны отражается в Схеме зонирования его территории.

## **Ст. 10 Органы управления в области градостроительного зонирования**

1. Органом управления в области градостроительного зонирования территории Города является Комиссия - совещательный орган при Органе в области регулирования застройки Поселения.

2. Формирование Комиссии осуществляется Главой администрации Города на основе предложений:

а) населения Города;

б) Совета;

в) администрации Города;

г) заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Комиссия формируется при условии равного представительства каждой из сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, на основе принципа добровольности участия в деятельности Комиссии представителей населения и заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Глава администрации Города за 15 дней до принятия решения о подготовке проекта Правил и утверждения состава и порядка деятельности Комиссии обеспечивает опубликование сообщения о формировании Комиссии в порядке, установленном для опубликования официальной информации. Указанное сообщение может размещаться Главой администрации Города на официальном сайте Города в сети Интернет, а также может быть распространено по радио и телевидению.

5. В указанном в пункте 4 настоящей статьи сообщении о формировании Комиссии указываются:

а) численность представителей сторон в соответствии с пунктами 2, 3 и 7 настоящей статьи;

б) порядок и сроки направления Главе администрации Города предложений по включению в состав Комиссии представителей населения территорий, представителей заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства;

в) иные вопросы формирования Комиссии.

6. Срок приема предложений по составу Комиссии составляет 10 дней со дня, следующего за днем опубликования сообщения, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

7. Численность представителей населения Города в составе Комиссии определяется Главой администрации Города и не может быть менее 3 человек.

8. Предложения по включению в состав Комиссии представителей населения Города, оформленные решениями, Главе администрации Города вправе направлять органы территориального общественного самоуправления, общественные объединения.

9. Предложения Совета по включению в состав Комиссии его представителей оформляются решением этого органа и направляются Главе администрации Города.

10. В число представителей местной администрации Города в состав Комиссии могут включаться специалисты органов местного самоуправления Города, ведающие вопросами архитектуры и градостроительной деятельности, специалисты проектных организаций, осуществлявших разработку Генплана.

11. Заинтересованные физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, вправе выработать предложения по включению своих представителей в состав Комиссии на своих собраниях.

12. Предложения по включению представителей сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, в состав Комиссии должны содержать следующие сведения о кандидатах:

а) фамилия, имя, отчество, год рождения, место жительства;

б) образование;

в) стаж работы по специальности;

г) род занятий (с указанием места работы, учебы), а также статус неработающего (пенсионер, безработный, домохозяйка, временно неработающий).

13. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются Главой администрации Города одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил.

14. Комиссия выполняет следующие функции

а) проводит публичные слушания по проекту Генплана и внесения в него изменений;

б) проводит публичные слушания по проекту Правил и внесению в них изменений;

в) проводит публичные слушания по проектам планировки территорий и межевания земельных участков и внесения в них изменений;

г) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

д) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

е) подготавливает по результатам публичных слушаний заключения или рекомендации Главе администрации Города;

15. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам публичных слушаний на своих заседаниях.

16. Заседания Комиссии созываются ее председателем по мере необходимости.

17. Председатель Комиссии, назначаемый Главой администрации Города из числа представителей администрации Города в составе Комиссии:

а) руководит деятельностью Комиссии;

б) ведет заседания Комиссии;

в) назначает секретаря из числа членов Комиссии для ведения протоколов заседаний Комиссии;

г) приглашает для участия в деятельности Комиссии в случае необходимости специалистов государственных надзорных органов, специалистов проектных и других организаций;

д) подписывает документы Комиссии;

е) направляет Главе администрации Города информацию, рекомендации, заключения и решения Комиссии.

18. Председатель Комиссии имеет заместителя, назначаемого Главой администрации Города из числа членов Комиссии, который осуществляет полномочия Председателя Комиссии в случае его отсутствия.

19. Заседания Комиссии считаются правомочными, если на них присутствует не менее двух третей ее состава.

20. Решение Комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих на заседании членов Комиссии.

21. Период осуществления полномочий Комиссией устанавливается решением Главы администрации Города.

## **Часть IV Генеральное планирование**

### **Ст. 11 Содержание Генплана**

1. Подготовка Генплана осуществляется применительно ко всей территории Города.

2. Подготовка Генплана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав Города, с последующим внесением в Генплан изменений, относящихся к другим частям территорий Города. Подготовка Генплана и внесение в него изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав Города.

3. Генплан содержит:

1) положение о территориальном планировании;

- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения Города;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав Города;
- 4) карту функциональных зон Города.

4. Положение о территориальном планировании, содержащееся в Генплане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Города, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах краевого значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

5. На указанных в пунктах 2 - 4 части 3 настоящей статьи картах соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения Города, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- б) автомобильные дороги местного значения;
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение;
- г) иные области в связи с решением вопросов местного значения Города;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав Города;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов краевого значения, линейных объектов местного значения.

6. К Генплану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

7. Материалы по обоснованию Генплана в текстовой форме содержат:

1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития Города (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения Города;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения Города на основе анализа использования территорий Города, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения Города на комплексное развитие этих территорий;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Красноярского края сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях Города объектов федерального значения, объектов краевого



значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) утвержденные Схемой территориального планирования Района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории Города объектов местного значения Района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав Города, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

8. Материалы по обоснованию Генплана в виде карт отображают:

- 1) границы Города;
- 2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав Города;
- 3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения Города;
- 4) особые экономические зоны;
- 5) особо охраняемые природные территории федерального, краевого, местного значения;
- 6) территории объектов культурного наследия;
- 7) зоны с особыми условиями использования территорий;
- 8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения Поселения, или объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения Района.

## **Ст. 12 Подготовка и утверждение Генплана**

1. Генплан, в том числе внесение в него изменений, утверждаются Советом.
2. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении в Генплан изменений принимаются Главой администрации Города.

3. Подготовка проекта Генплана осуществляется в соответствии с требованиями ст. 9 Градостроительного кодекса РФ и с учетом краевых и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту Генплана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Краевые и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории).

5. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Города осуществляется с учетом особенностей входящих в него населенных пунктов в границах Города. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами Города. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Города, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в краевых нормативах градостроительного проектирования.

6. При наличии на территории Города объектов культурного наследия в процессе подготовки Генплана в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и статьей 27 Градостроительного кодекса.

7. Проект Генплана до его утверждения подлежит в соответствии со ст. 14 Правил обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

9. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 Правил.

10. Протоколы публичных слушаний по проекту Генплана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту Генплана, направляемому Главой администрации Города в Совет.

11. Совет с учетом протоколов публичных слушаний по проекту Генплана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении Генплана или об отклонении проекта Генплана и о направлении его соответственно Главе администрации Города на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

12. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть

нарушены в результате утверждения Генплана, вправе оспорить Генплан в судебном порядке.

13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к Главе администрации Города с предложениями о внесении изменений в Генплан.

14. Внесение изменений в Генплан осуществляется в соответствии с настоящей статьей и статьями 9 и 25 Градостроительного кодекса РФ.

15. Внесение в Генплан изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

### **Ст. 13 Требования к разработке Генплана**

1. Генплан является обязательным для органов государственной власти и органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений. Генплан не подлежит применению в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, со дня утверждения.

2. С 31 декабря 2012 года не допускается принятие органами местного самоуправления Поселения решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии утвержденного Генплана, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

3. Подготовка Генплана осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, краевых программ социально-экономического развития, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, краевого бюджета, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее также - информационная система территориального планирования).

4. Подготовка Генплана осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, Схеме территориального планирования Района, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

5. Органы местного самоуправления Города обязаны обеспечить доступ к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе

территориального планирования с использованием официального сайта в сети "Интернет", определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования не менее чем за три месяца до их утверждения.

6. Органы местного самоуправления Города уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со 21 и 25 Градостроительного Кодекса РФ об обеспечении доступа к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования в трехдневный срок со дня обеспечения данного доступа.

7. Доступ к утвержденному Генплану и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования должен быть обеспечен с использованием официального сайта органами местного самоуправления Города в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения таких документов.

8. Генплан утверждается на срок не менее двадцати лет.

9. Утверждение в Генплане границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

10. Требования к описанию и отображению в Генплане объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

11. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

12. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 27 и ст.28 Правил.

#### **Ст. 14 Особенности согласования проекта Генплана**

1. Проект Генплана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации планируется размещение объектов федерального значения на территории Города;

2) предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) Города земельных участков из земель лесного фонда;

3) на территории Города находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;

4) предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения Города, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

2. Проект Генплана подлежит согласованию с Правительством Красноярского края в следующих случаях:

1) в соответствии со Схемой территориального планирования Красноярского края планируется размещение объектов краевого значения на территории Города;

2) предусматривается в соответствии с указанным Проектом Генплана включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов) Города земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из их границ земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

3) на территории Города находятся особо охраняемые природные территории краевого значения.

3. Проект Генплана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Городом, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении на их территориях зон с особыми условиями использования территорий в связи с планируемым размещением объектов местного значения Города, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Проект Генплана подлежит согласованию с органами местного самоуправления Района в следующих случаях:

1) в соответствии с документами территориального планирования Района планируется размещение объектов местного значения Района на территории Города;

2) на территории Города находятся особо охраняемые природные территории местного значения Района.

5. В случаях, предусмотренных пунктом 1 части 1, пунктом 1 части 2, пунктом 1 части 4 настоящей статьи, проект Генплана подлежит согласованию в части определения функциональных зон, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения Района, и (или) местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов краевого значения, линейных объектов местного значения Района. В случаях, предусмотренных пунктом 3 части 1, пунктом 3 части 2, пунктом 2 части 4 настоящей статьи, проект Схемы территориального планирования Района подлежит согласованию в части возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения Города особо охраняемые природные территории федерального значения, особо охраняемые природные территории краевого значения, особо охраняемые природные территории местного значения Района.

6. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 5 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта Генплана.

7. Согласование проекта Генплана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, Правительством Красноярского края, органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Городом, органами местного самоуправления Района, осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в эти органы уведомления об обеспечении

доступа к проекту Генплана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.

8. В случае непоступления в установленный срок Главе администрации Города заключений на проект Генплана от указанных в части 7 настоящей статьи органов, данный проект считается согласованным с такими органами.

9. Заключения на проект Генплана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в части 7 настоящей статьи органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом Генплана с обоснованием принятого решения, Глава администрации Города в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта Генплана принимает решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

10. По результатам работы согласительная комиссия представляет Главе администрации Города:

- 1) документ о согласовании проекта Генплана и подготовленный для утверждения проект Генплана с внесенными в него изменениями;
- 2) материалы в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам.

11. Указанные в части 10 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

- 1) предложения об исключении из проекта Генплана материалов по несогласованным вопросам (в том числе путем их отображения на соответствующей карте в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования);
- 2) план согласования указанных в пункте 1 настоящей части вопросов после утверждения Генплана путем подготовки предложений о внесении в Генплан соответствующих изменений.

12. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, Глава администрации Города вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта Генплана в Совет или об отклонении проекта Генплана и направлении его на доработку.

## **Ст. 15 Реализация Генплана**

1. Реализация Генплана осуществляется путем:

- 1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с Генпланом;
- 2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;
- 3) создания объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

2. Реализация Генплана осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными Главой администрации Города, и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации Города, или в установленном администрацией Города порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

3. Если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджета Красноярского края, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения Проекта Генплана и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в Проекте Генплана, но не предусмотренных указанным Проектом Генплана, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования приведению в соответствие с ним.

4. Если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, краевого бюджета, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения Генплана и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах Генплана, но не предусмотренных указанным Генпланом, в документы Генплана в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.

## **Часть V Подготовка документации по планировке территории Города**

### **Ст. 16 Назначение и виды документации по планировке территории Города**

1. Подготовка документации по планировке территории Города осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Города, 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.

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

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, обязательным условием является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, отраженных в проектах межевания данных земельных участков.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

### **Ст. 17 Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры – микрорайонов, кварталов и других планировочных единиц территории Города, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;



- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) схему организации системы озеленения территории в соответствии с Генпланом;
- 8) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, Схемы территориального планирования Района, Генплана, устанавливаются Градостроительным Кодексом, а также законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

10. Проекты планировки разрабатываются с обязательным учетом:

- 1) размещения индивидуальных жилых домов с учетом инсоляции жилых помещений и противопожарных разрывов между всеми строениями на территории земельного участка, на котором размещены индивидуальные жилые дома;
- 2) размещения рекламы в местах, где ее размещение не создает опасности для жизни и здоровья граждан и не нарушает законных прав юридических и физических лиц;
- 3) размещения полустационарных архитектурных форм не ближе 500 метров от мест размещения в зданиях – объектах капитального строительства организаций с видами деятельности, аналогичными видам деятельности, организаций, использующих для своей деятельности эти полустационарные архитектурные формы.

11. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала.

12. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

## **Ст. 18 Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и нормативов градостроительного проектирования, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, краевого или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может

осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## **Ст. 19 Градостроительные планы земельных участков**

1. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельных участков.

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;  
2) границы зон действия публичных сервитутов;  
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента. При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенных видах использования земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

## **Ст. 20 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Города**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории Города принимаются уполномоченными федеральными органами государственной

власти, органами Правительства Красноярского края, органами местного самоуправления.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории Города на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

3. Правительство Красноярского края обеспечивает подготовку документации по планировке территории Города на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, если ею предусмотрено размещение линейных объектов краевого значения.

4. Органы местного самоуправления Района обеспечивают подготовку документации по планировке территории Города на основании Схемы территориального планирования Района, если ею предусмотрено размещение линейных объектов местного значения.

5. Органы местного самоуправления Города обеспечивают подготовку документации по планировке территории Города на основании Генплана (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса РФ) и настоящих Правил.

6. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Красноярского края, органы местного самоуправления Района при наличии согласия органов местного самоуправления Города, вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, Схемой территориального планирования Красноярского края, Схемой территориального планирования Района объектов федерального значения, объектов краевого значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

7 С 31 декабря 2012 года не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории Города при отсутствии Генплана, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса РФ.

8. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории Города уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Красноярского края, орган местного самоуправления Района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе администрации Города.

9 Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 10 настоящей

статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

10. Если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

11. В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы Правительства Красноярского края или органы местного самоуправления, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 10 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

12. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

13. Подготовка документации по планировке территории Города осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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.

14. Если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Красноярского края, органом местного самоуправления Района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, Схемой территориального планирования Красноярского края, Схемой территориального планирования Района.

15. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 13 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

16. Уполномоченные органы исполнительной власти Красноярского края, органы местного самоуправления Района осуществляют проверку подготовленной

на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 13 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решения о направлении такой документации соответственно в высший исполнительный орган государственной власти Красноярского края, Главе администрации Района на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

17. Документация по планировке территории, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Красноярского края, Главы администрации Района, до ее утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления Города.

18. Особенности подготовки документации по планировке территории Города разрабатываемой на основании решения Главы администрации Города, устанавливаются статьей 21 настоящих Правил.

19. Документация по планировке территории Города, представленная уполномоченными органами Правительства Красноярского края, органом местного самоуправления Района утверждается соответственно Правительством Красноярского края, Главой администрации Района в течение четырнадцати дней со дня ее поступления.

20. Документация по планировке территории Города, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, Правительством Красноярского края, Главой администрации Района, направляется Главе администрации Города в течение семи дней со дня ее утверждения.

21. Глава администрации Города обеспечивает опубликование указанной в части 20 настоящей статьи документации по планировке территории Города (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте в сети «Интернет» Района или официальном сайте в сети «Интернет» Города (при его наличии).

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

23. Порядок подготовки документации по планировке территории Города, которая осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

24. Порядок подготовки документации по планировке территории Города, которая осуществляется на основании решений органов Правительства Красноярского края, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и законами Красноярского края.

25. Порядок подготовки документации по планировке территории Города, разрабатываемой на основании решения Главы администрации Города, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Города.

## **Раздел II Положение о подготовке документации по планировке территории Города органами местного самоуправления**

### **Ст. 21 Особенности подготовки документации по планировке территории Города на основании решения органов местного самоуправления Города**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории Города принимается Главой администрации Города по инициативе Органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории Города.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте Города в сети "Интернет".

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

4. Орган осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ч.13, ст.20 настоящих Правил. По результатам проверки Орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории на утверждение Главе администрации Города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

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

6. Глава администрации Города с учетом протоколов публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Орган на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории Города (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на

официальном сайте в сети "Интернет" Района или официальном сайте в сети «Интернет» Города (при его наличии).

8. На основании документации по планировке территории Города, утвержденной Главой администрации Города, Совет вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. Если физическое или юридическое лицо обращается в Орган с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 – 7 настоящей статьи, не требуется. Орган в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

### **Раздел III Положение о внесении изменений в Правила**

#### **Ст.22 Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 2, 6 и 8 настоящих Правил.

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

1) несоответствие Правил Генплану, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;

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

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

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

2) органами исполнительной власти Красноярского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

3) органами местного самоуправления Района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Города в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Поселения;

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



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

5. Глава администрации Города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке Проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденные Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

2) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

3) изменения градостроительного зонирования территории Города, предусмотренного Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными Правилами, предприятий любого класса вредности.

## **Раздел IV Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами**

### **Часть I Общие положения**

#### **Ст. 23 Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках разрешенного использования градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны их владельцы производят по своему усмотрению без предварительного согласования с органами, выдающими разрешение на строительство.

2. Предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производится при наличии зональных согласований.

## Часть II Зональные разрешения

### Ст. 24 Понятие и виды зонального разрешения

1. Зональное разрешение – это официальная процедура выдачи разрешения, утвержденного распоряжением администрации Города, владельцу объекта недвижимости на условно разрешенный вид его использования и/или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, содержащихся в градостроительных регламентах соответствующих территориальных зон.

2. В результате зонального разрешения выдается копия распоряжения администрации Города, дающего право на условно разрешенный вид использования принадлежащего владельцу объекта недвижимости и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Копия распоряжения должна содержать информацию о:

1) кадастровых реквизитах объекта недвижимости;

2) видах условно разрешенного использования или допустимых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

3) действию акта Главы Города по времени и кругу лиц.

3. Получение зонального разрешения является необходимым для осуществления любых условно разрешенных видов использования недвижимости или отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Зональное разрешение не заменяет разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с действующим законодательством.

5. Зональное разрешение осуществляется до получения разрешения на строительство.

6. Зональные разрешения подразделяются на следующие виды:

- зональное разрешение условно разрешенного вида использования объекта недвижимости – это выдача владельцу объекта недвижимости копии распоряжения администрации Города, дающего право на условно разрешенный вид использования принадлежащего владельцу объекта недвижимости;

- зональное разрешение на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости – это выдача владельцу объекта недвижимости копии распоряжения администрации Города, дающего право на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

7. Зональное разрешение теряет свою силу, если строительство, реконструкция объекта недвижимости не начинается в течение двух лет после его выдачи.

8. Заявление на получение зонального разрешения подается в форме, установленной Комиссией, и должно содержать:

- схему застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и планируемых построек, открытых пространств, мест парковки автомобилей;

- сведения о предполагаемых видах использования объекта недвижимости, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте,

подключении к централизованным сетям инженерно - технического обеспечения, или об организации автономных систем обеспечения.

9. За подачу заявления на получение зонального разрешения взимается плата, установленная в соответствии с действующим законодательством и зачисляемая в местный бюджет.

### **Ст. 25 Порядок предоставления зонального разрешения условно разрешенного вида использования объекта недвижимости**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в зональном разрешении условно разрешенного вида использования объекта недвижимости (далее – зонального согласования), направляет заявление о предоставлении зонального разрешения в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении зонального разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Правилами и Уставом Города.

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

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава Города в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Города в сети "Интернет".

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления зонального разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого разрешения.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования объекта недвижимости включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении зонального разрешения, решение о предоставлении такого зонального разрешения такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Ст. 26 Порядок предоставления зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за предоставлением зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

2. Разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости предоставляются при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении зональных разрешений отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Правилами и Уставом Города. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

6. Глава Города в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Раздел V Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Ст. 27 Общие положения**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных

участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту Генплана, в том числе по внесению в него изменений, по Правилам и внесению в них изменений, проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, предоставления согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства (далее - Публичные слушания), проводятся Комиссией с участием жителей Города в обязательном порядке.

2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения предоставления всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в них, последние проводятся в нерабочее время в избирательных округах по выборам в Совет, на территориях которых действуют обсуждаемые документы.

3. В публичных слушаниях имеют право участвовать совершеннолетние, постоянно проживающие на территории Города дееспособные граждане.

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

5. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Формой участия в публичных слушаниях могут быть:

1) общественные дискуссии, проводимые в помещениях избирательных округов по выборам в органы местного самоуправления Города в нерабочее время;

2) подача предложений в письменном виде в адрес Комиссии:

по почте;

по электронной почте;

по факсу;

на официальный сайт Города в сети «Интернет».

7. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит мотивированные заключения, на основе которых выносит рекомендации Главе администрации Города.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте Города в сети "Интернет".

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и может уточняться и дополняться нормативными правовыми актами Совета в соответствии с Уставом Города.

## **Ст. 28 Публичные слушания по проектам Генплана**

1. Публичные слушания по проектам Генплана проводятся на всей территории . При внесении изменений в Генплан публичные слушания проводятся на территориях, в отношении которых предлагается внесение изменений в Генплан.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана или сути вносимых в него изменений Комиссия в обязательном порядке

организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления Города, разработчиков проекта Генплана или вносимых изменений на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники публичных слушаний по проектам Генплана или по внесению в него изменений вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Генплана или вносимых в него изменений, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Глава Города с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом Генплана или вносимыми в него изменениями и направлении их в Совет;

2) об отклонении проекта Генплана или вносимых в него изменений и о направлении его на доработку.

5. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана или по вносимым в него изменениям с момента оповещения жителей Города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

#### **Ст.29 Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений**

1. Публичные слушания по проекту Правил проводятся на всей территории Города.

2. В случае подготовки Правил применительно к части территории Города публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Города.

3. Если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации Города решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более одного месяца.

### **Ст. 30 Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные на основании решения Главы администрации Города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях и проводятся с участием граждан, проживающих на территориях, применительно к которым осуществляется подготовка проектов планировки и проектов межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Срок проведения упомянутых в этой статье слушаний со дня оповещения жителей Города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

3. Комиссия направляет Главе администрации Города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее пятнадцати дней со дня проведения публичных слушаний.

### **Ст. 31 Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. Если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, для которого запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Срок проведения упомянутых в этой статье публичных слушаний с момента оповещения жителей Города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

### **Ст. 32 Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами и Уставом Поселения. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Города.

3. Глава администрации Города в течение семи дней со дня поступления указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о согласовании отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения.

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке вышеупомянутое решение.



## **Раздел VI Процедуры реализации Правил**

### **Часть I Права использования и строительного изменения объектов недвижимости**

#### **Ст. 33 Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права**

1. Права, предоставленные до принятия Правил, остаются в силе. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, если эти объекты:

- расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки;
- имеют виды использования, не входящие в число разрешенных или условно разрешенных для соответствующих территориальных зон;
- имеют предельные параметры разрешенного строительства меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка), установленных Правилами для соответствующих территориальных зон.

#### **Ст. 34 Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

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

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

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

## **Часть II Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости**

### **Ст.35 Применение процедур переходного периода**

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

### **Ст. 36 Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости**

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

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

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

3. Разрешенные виды использования земельных участков для различных территориальных зон Города устанавливаются Правилами.

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

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

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

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

8. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными проектами планировки частей территории Города и проектами межевания земельных участков.

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

### **Часть III Требования к размещению отдельных видов объектов**

#### **Ст. 36 Размещение индивидуальных жилых домов**

Размещение индивидуальных жилых домов производится с учетом инсоляции жилых помещений и противопожарных разрывов между всеми строениями на территории земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом.

#### **Ст. 37 Размещение объектов рекламы**

Размещение объектов рекламы производится в местах, где ее размещение не создает опасности для жизни и здоровья граждан и не нарушает законных прав юридических и физических лиц.

#### **Ст. 38 Размещение полустационарных архитектурных форм**

Размещение полустационарных архитектурных форм разрешается не ближе 500 метров от мест размещения в зданиях – объектах капитального строительства предприятий с видами деятельности, аналогичными видам деятельности, организаций, использующих для своей деятельности эти полустационарные архитектурные формы.

#### **Ст.39 Требования к озеленению городских территорий**

Озеленение городской территории требует соблюдения следующих норм:

- удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки, в целом по Городу (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%;

- удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен быть не менее 25% (включая озелененную территорию микрорайона);

- площадь озелененных территорий общего пользования – парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории принимаются: общегородские – 7 м<sup>2</sup>/чел, жилых районов – 6 м<sup>2</sup>/чел.

## **Глава II Градостроительные регламенты.**

### **Раздел I Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Города, их кодовые обозначения.**

#### **Ст. 40 «Ж-1» Зона «Жилая усадебной застройки»**

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

- многоквартирные индивидуальные отдельно стоящие жилые дома;
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции (детские сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, аптечные магазины, магазины и полустационарные архитектурные формы розничной торговли, жилищно-эксплуатационные службы и другие).

##### **Условно разрешенное использование:**

- объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- индивидуальная трудовая деятельность, не оказывающая отрицательного воздействия на окружающую природную среду;
- культовые сооружения.

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

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы - в качестве источников технического водоснабжения в соответствии законом Российской Федерации «О недрах»;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

##### **Предельные параметры разрешенного строительства:**

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;
- площадь приусадебных земельных участков – от 400 до 2000 кв. м, включая площадь застройки, на одну квартиру;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;
- коэффициент застройки не более - 0,3;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;
- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;
- расстояние от одно-, двух-, трех-, четырех квартирных жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5м до 8 м.
- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома : одиночные или двойные - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;
- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 12 м;
- расстояние до границ соседнего участка: от основного строения - не менее 3-х метров, от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м.
- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3 метров;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

### **Ст. 43 «Ж-4» Зона « Жилая малоэтажная застройка»**

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

- многоквартирные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;

#### **Условно разрешенное использование:**

- аптеки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без бассейна);
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограниченным временем работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- объекты розничной торговли;

- киоски, лоточная торговля, временные архитектурные формы розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты бытового обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами коммерческих видов использования;
- кафе, столовые, рестораны;
- библиотеки;
- дома престарелых, социальные центры;
- иные, кроме вышеперечисленных, объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса;
- во дворах при необходимости (в зависимости от степени благоустройства дома), дворовые туалеты;
- культовые сооружения.

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

- хозяйственные постройки;
- палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, полуподземные, подземные);
- автопарковки для легковых автомобилей;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

#### **Предельные параметры разрешенного строительства:**

- этажность размещенных многоквартирных жилых домов – от 1 до 3 этажей включительно;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3м;
- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,54;
- коэффициент застройки не более - 0,27;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,73;

#### **Запрещается:**

- содержание скота и птицы.

### **Ст. 44 «Ж-5» Зона « Жилая застройка средней этажности»**

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

- многоквартирные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние, внешкольные детские учреждения;
- внешкольные детские учреждения;
- библиотеки;
- клубы, библиотеки;
- архивы, информационные центры;
- выставочные залы, музеи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- ремонт бытовой техники, обуви, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные, телеграфные станции;
- бассейны, бани, фитнесцентры;
- спортивные площадки, теннисные корты, спортзалы, спортклубы, залы рекреации с бассейном или без бассейна, иные оздоровительные центры;

**Условно разрешенное использование:**

- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты религиозного культа;
- объекты розничной торговли и бытового обслуживания населения;
- многоуровневые подземные, многоэтажные надземные гаражи для личных легковых автомобилей;
- площадки для выгула собак;
- отдельно стоящие супермаркеты, торгово-развлекательные центры;
- кафе, рестораны, бары, закусочные, столовые;
- дома для престарелых, социальные центры;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

- высота зданий – от 4 до 5 этажей включительно;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,66;
- коэффициент застройки не более - 0,22;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,78.

#### **Ст. 45 «Ж-9» Зона «Садоводства и дачного хозяйства»**

Данную зону составляют участки территории Города, используемые для ведения садового и дачного хозяйства.

##### **Разрешенное использование:**

- строительство садовых и дачных жилых домов;
- ведение садовых и дачных хозяйств;
- устройство водозаборов локального пользования;
- сооружение противопожарных водоемов;
- эксплуатация и ремонт существующих садовых и дачных 1-2 этажных домов с хозяйственными постройками для содержания мелких домашних животных и домашней птицы, хранения инвентаря.

##### **Условно разрешенное использование:**

- размещение на территориях общего использования в границах садоводств полустационарных архитектурных форм торгово-коммунального обслуживания, объектов культурно-спортивного назначения, пунктов приема и заготовки сельскохозяйственной продукции, других временных построек и сооружений общего пользования; коллективных стоянок личного автотранспорта;
- размещение новых садовых и дачных земельных участков при наличии резервных территорий в границах существующих садовых товариществ.

##### **Предельные параметры разрешенного строительства:**

- этажность садовых и дачных жилых домов – от 1 до 2 этажей включительно;
- площадь земельных участков, используемых для ведения садовых и дачных хозяйств на семью - от 500 м<sup>2</sup> до 1000 м<sup>2</sup>;
- расстояния от границ соседнего участка до основных строений - 3м, до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки, отдельно стоящего гаража - 1м;
- минимально допустимая ширина улиц (проездов) между участками – 4,5 м.

##### **Требуется:**

- соответствие расстояния от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений требованиям технических регламентов.

##### **Запрещается:**

- несанкционированные рубки зеленых насаждений на землях общего пользования;
- неорганизованная свалка мусора.



## Ст.46 «Ж-10» Зона «Жилая личного подсобного хозяйства»

### Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками;
- помещения для содержания скота и птицы;
- помещения для производства, хранения и переработки сельхозпродукции;
- содержание крупного рогатого скота, иного домашнего скота и птицы;
- организация производства сельскохозяйственной продукции в форме личного подсобного хозяйства.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора.

### Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;
- площадь приусадебных земельных участков – от 2000 до 4000 кв. м, включая площадь застройки;
- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;
- коэффициент застройки не более - 0,3;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;
- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;
- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5 м до 8 м.
- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома : одиночные или двойные - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м.;
- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 12 м;
- расстояние до границ соседнего участка:
  - \* от основного строения - не менее 3-х метров;
  - \* от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м.
- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3 метров;

### Требуется:

- соблюдение градостроительных регламентов, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

#### **Ст.47 «ОД - 1 Зона «Административно – деловая»»**

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

- здания и сооружения административно - делового назначения;
- здания и сооружения организаций и учреждений управления;
- проектные организации;
- объекты культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- библиотеки, музеи, выставочные залы,
- кредитно-финансовые учреждения;
- издательства, офисы, агентства;
- торговые центры, торгово-развлекательные центры, супермаркеты;
- гостиницы, ночные клубы, боулинги;
- фитнес-центры, спортзалы с бассейнами или без бассейнов, другие спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения социального обеспечения;

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

- культовые здания;
- строительство жилых зданий;
- автозаправочные станции, автосервисные центры, автоаукционы;
- инженерно-технические объекты, коммунальные, коммунально-складские объекты;
- открытые и закрытые рынки;
- многоуровневые наземные гаражи-стоянки;
- учреждения здравоохранения;
- образовательные учреждения высшего, среднего и профессионального обучения;

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

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- многоуровневые подземные гаражи-стоянки;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

##### **Предельные параметры разрешенного строительства:**

- основная этажность жилых домов - до 5 этажей включительно, возможно размещение отдельных домов до 9 этажей включительно;
- коэффициент интенсивности использования территории - не более 0,99;

- коэффициент застройки - не более 0,19;
- коэффициент свободных территорий - не менее 0,81;
- отступ от красных линий до линии регулирования застройки – не менее 3,5 метров.

**Запрещается:**

- строительство объектов делового и культурного видов использования без устройства парковок для легкового автомобильного транспорта;

**Ст. 48 «ОД – 2» Зона «Учреждений здравоохранения»**

**Основные виды разрешенного использования:**

- больницы, роддома, госпитали общего типа, другие лечебные стационары;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

**Основные виды условно разрешенного использования:**

- хосписы, приюты, ночлежные дома;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- аптеки, поликлиники, консультативные поликлиники;
- станции скорой медицинской помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- реабилитационные восстановительные центры;
- объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды условно разрешенного использования:**

- парковки перед объектами оздоровительных или обслуживающих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- зеленые насаждения;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

- расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки – не менее 30 метров;
- расстояние от лечебных корпусов до жилых зданий – не менее 30-50 метров;
- расстояние на территории зоны от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - не менее 40 м.

**Требуется:**

- разделение территория зоны на функциональные зоны, с расположением в них домов, корпусов, сооружений;

- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно – эпидемиологическими техническими регламентами.

- твердое покрытие подъездных путей, проездов и пешеходных дорожек зоны;

### **Запрещается:**

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для больничных, оздоровительных комплексов и использование их территорий не по назначению;

- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;

- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кв и выше над территорией зоны.

## **Ст. 49 «П-1» Зона «Производственные предприятия I - II класса вредности»**

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

- промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса вредности;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- офисы, конторы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки для технологических нужд предприятий;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей для технологических нужд предприятий;

- станции техобслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия для технологических нужд предприятий;

- объекты пожарной охраны;

- промышленные предприятия III - V класса вредности (кроме предприятий и складов пищевого и фармацевтического назначения);

- железнодорожные и автомобильные подъездные пути, автотранспортные проезды, инженерные сооружения и коммуникации, связанные с поддержанием функционирования объектов территориальной зоны;

- парки, скверы, бульвары.

### **Основные условно разрешенные виды использования:**

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятия;

- автозаправочные станции;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- объектов бытового обслуживания, торговли, питания для обслуживания работников предприятий;
- транспортных предприятия;
- объекты коммунального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для кратковременного хранения грузовых автомобилей;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

- ширина санитарно – защитной зоны для объектов промышленности I – II класса вредности - от 500м до 1000м

**Требуется:**

- для объектов промышленности I – II класса вредности устройство санитарно–защитной зоны.

**Запрещается:**

- реконструкция и перепрофилирование существующих объектов производства с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;
- строительство и расширение жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

**Ст. 50 «П-2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности»**

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные и коммунально-складские предприятия III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты автомобильного транспорта;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- автобусные парки, троллейбусные, трамвайные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- станции техобслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты инженерно технического обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятия;
- объекты пожарной службы.

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

- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- санитарно-технические сооружения и объекты коммунального назначения;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- объекты бытового обслуживания;
- полустационарные архитектурные формы розничной торговли бытового обслуживания работников предприятия;
- предприятия общественного питания работников предприятия (кафе, столовые, буфеты);
- аптеки;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты коммунально-складского хозяйства, кроме складов продовольственных товаров;
- объекты коммунального назначения;
- объекты промышленности IV и V класса вредности, кроме предприятий пищевой промышленности;

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

#### **Запрещается:**

- строительство новых предприятий выше III класса вредности;
- реконструкция и перепрофилирование существующих объектов производства с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;
- строительство и расширение жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

#### **Ст.51 «П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»**

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

- коммунальные и производственные предприятия IV и V классов вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- объекты инженерно-технического обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения;
- объекты коммунального назначения;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- станции техобслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- гаражи, автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;
- теплицы;

**Условно разрешенное использование:**

- автостоянки, гаражи, АЗС,
- станции технического обслуживания;
- офисы, конторы различных фирм, организаций;
- финансово-кредитные учреждения;
- проектные и конструкторские бюро;
- средние специальные учебные учреждения, связанные с предприятиями зоны;
- объекты торговли, бытового обслуживания (ремонтные мастерские различного профиля, прачечные, химчистки и др.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки для легковых автомобилей;
- пожарная часть;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

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

**Запрещается:**

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

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

### **Ст. 52 «СН-1» Зона «Кладбище действующее»**

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

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

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

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

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

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

### **Ст.53 «СН-2» Зона «Кладбище закрытое»**

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

- место поклонения и памяти;
- административно-бытовые и обрядовые здания и сооружения, обеспечивающие управление эксплуатацией кладбищ, проведение гражданских и религиозных обрядов, благоустройство и озеленение территорий.

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

- размещение административного здания комплекса похоронного обслуживания города;
- размещение предприятий по производству похоронных принадлежностей

#### **Запрещается:**

- проведение новых захоронений.

### **Ст. 54 «СН-4» Зона «Свалки, отстойники»**

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

- 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 24.06.98 №89-ФЗ “Об отходах производства и потребления”;

- здания и сооружения, инженерные коммуникации, необходимые для обеспечения основных функций;
- рекультивация обработанных участков свалок, отвалов и других мест для складирования отходов с последующим озеленением, сельскохозяйственным использованием под технические культуры;
- вторичное использование складированных отходов для производственных нужд;
- обеспечение санитарно- защитных зон.

**Основные виды условно разрешенного использования:**

- консервация золоотвалов и других мест для складирования промышленных отходов, содержащих токсичные вещества, с соблюдением санитарно-гигиенических норм.

**Требуется:**

- организация мониторинга и мероприятий по предотвращению загрязнения почв и подземных вод вредными веществами;

**Запрещается:**

- строительство жилых и общественных зданий, водозаборных сооружений, рекреационных и других объектов, не связанных с основной функцией зоны;
- торговые и заготовительные объекты, а также объекты, связанные с пищевой и фармацевтической промышленностью.

**Ст. 55 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования»**

**Основные виды разрешенного использования:**

- культивирование сельскохозяйственной продукции;
- объекты теплично-парникового хозяйства.

**Основные виды условно разрешенного использования:**

- торговые и заготовительные объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки, связанные с обслуживанием данной зоны;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Запрещается:**

- строительство любых зданий и сооружений, за исключением разрешенных и условно разрешенных;
- обработка сельскохозяйственных полей пестицидами и агрохимикатами авиационным способом;

- обработка пестицидами и агрохимикатами с применением тракторов участков сельскохозяйственных полей, расположенных ближе 300 м до нормируемых объектов.

### **Ст. 56 «Л-1» Зона «Ландшафтная»**

К ландшафтными зонам отнесены территории, покрытые лесом и кустарником, неудобные для строительства и иного использования открытые пространства, нарушенные территории и другие, где Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

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

- сохранение озелененных и восстановление нарушенных территорий и других природных объектов в городе с учетом их оздоровительного эффекта, санитарно-гигиенических и средообразующих функций;
- лесопитомники;
- вспомогательные объекты для поддержания основных функций зоны;
- лесопосадки, восстановительные работы, благоустройство.

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

- ведение сельского хозяйства;
- лесореконструктивные выборочные рубки;
- зеленые насаждения.

#### **Запрещается:**

- производственные, складские здания и сооружения, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду;
- жилые дома;
- крупные коммуникационные объекты, нарушающие целостность ландшафта и препятствующие обеспечению его функций;
- неконтролируемые рубки, сведение лесных угодий под строительство.

### **Ст. 57 «Л-2» Зона «Ландшафтная защитная»**

Предназначена для дополнительного снижения вредного техногенного влияния от объектов производственно-коммунальной зоны, инженерно-транспортных коммуникаций, для снегозащиты, ветрозащиты, а также для организации и сохранения озелененных пространств.

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

- озеленение многолетними деревьями и кустарниками;
- благоустройство территории;
- питомники, оранжереи и другие объекты обеспечения озеленения.

#### **Условно разрешенное использование:**

- прокладка инженерных и транспортных коммуникаций.

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

- объекты для поддержания основных функций зоны.

**Запрещается:**

- неконтролируемые рубки;
- сведение озелененных участков под строительство;
- жилищное и дачное строительство;
- садово-огородное хозяйство.

**Ст.58 «Л-4» Зона «Ландшафтная рекультивации»**

К зоне рекультивации относятся закрываемые карьеры.

**Разрешенное использование:**

- проведение работ по рекультивации;
- посадка зеленых насаждений;
- создание питомников различных пород деревьев и кустарников.

**Условно разрешенное использование:**

- использование в качестве золоотвалов по специальному согласованию в соответствии с проектом рекультивации (в качестве заполнения карьеров).

**Ст. 59 «Р-1» Зона «Рекреационная городская»**

**Основные виды разрешенного использования:**

- организация ежедневного и еженедельного массового кратковременного отдыха пассивного и активного характера в городских парках, скверах;
- проведение благоустройства и обустройства территории с целью обеспечения выполнения и сохранения рекреационных функций;
- организация специализированных парков и садов (детских, спортивных, выставочных, зоологических и др.);
- строительство спортивно-развлекательных комплексов при сохранении нормативной степени озеленения, спортплощадок, открытых эстрад, танцплощадок, залов игровых автоматов, аттракционов и др.

**Основные виды условно разрешенного использования:**

- вспомогательные, хозяйственные сооружения и коммунальные объекты обслуживания городской рекреации;
- полустационарные архитектурные формы розничной торговли, общепита и обслуживания.

**Запрещается:**

- строительство жилых домов, сооружений и объектов зданий общественно-делового, культурно-бытового, коммунального и производственного назначения;
- несанкционированная рубка зеленых насаждений.

## **Ст. 60 «Р-3» Зона «Рекреационная лесопарковая»**

Данная территориальная зона включает в себя городские леса, лесопарки.

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

- кратковременный, массовый, организованный и самодеятельный отдых населения с допустимой рекреационной нагрузкой:
  - на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел/га;
  - на участках леса массового самодеятельного отдыха – до 10 чел/га;
- объекты и их комплексы для культурно-массовых и спортивных мероприятий для населения различных возрастных групп;
- прокладка дорожно-тропиночной сети;
- проведение мероприятий по благоустройству лесопарка - устройство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и др.;
- строительство вспомогательных сооружений хозяйственного и коммунального назначения по обслуживанию объектов рекреации (автопарковок, мусоросборников, туалетов и др.).

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

- полустационарные архитектурные формы, связанные с обслуживанием отдыхающих, в том числе розничной торговли, общепита, пунктов проката инвентаря, медицинского обслуживания, связи и др.;
- мобильные средства обслуживания, свободно перемещающиеся по лесопарку, охватывающие места неорганизованного массового отдыха и участки сезонного использования.

### **Запрещается:**

- строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунальных, складских и иных объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;
- дачное и жилищное строительство;
- вырубка любых зеленых насаждений, кроме рубок ухода.

## **Ст. 61 «МГ» Зона «Месторождение глины»**

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

- разработка месторождения глины;
- объекты капитального строительства для производства строительного кирпича;
- объекты капитального строительства для производства футеровочного кирпича;
- объекты капитального строительства для производства керамических изделий;
- объекты капитального строительства для производства глиняной массы, применяемой при сооружении печей и каминов;
- объекты капитального строительства для производства иных изделий из глины.

**Условно разрешенное использование:**

- гаражи и объекты техобслуживания для технологического автотранспорта;
- корпоративные объекты общепита;
- корпоративные объекты бытового обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- электрораспределительные объекты;
- линейные объекты технологического автотранспорта;
- линейные объекты энергосетей;
- автопарковки и автостоянки для технологического автотранспорта;
- инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д).

**Запрещено:**

- разработка месторождения глины без предоставления всего земельного участка – места расположения этого месторождения в установленном законом порядке для реализации любого из основных видов разрешенного использования, перечисленных в данном градостроительном регламенте.

**Раздел II Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.****Ст. 62 «СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий»**

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

**Разрешенное использование:**

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

**Условно разрешенное использование:**

- размещение объектов, предназначенных для обслуживания работников предприятий (рынков, поликлиник, столовых и т.п.) на безлесных участках;
- размещение коммунальных и производственных объектов, класс вредности которых ниже основного производства, при условии сохранения не менее 60 % озеленения территории СЗЗ;
- прокладка инженерных и транспортных коммуникаций.

**Требуется:**

- озеленение санитарно-защитной зоны:

- для предприятий IV, V классов не менее чем на 60% площади;
- для предприятий II и III класса - не менее чем на 50% площади;
- для предприятий, имеющих ширину СЗЗ 1000 м и более - не менее чем на 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;
- не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете при наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование - при наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством.

#### **Запрещается:**

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

#### **Ст. 63 «СЗ–2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»**

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

- для ЛЭП 500 кв – 30 м;
- для ЛЭП 220 кв – 25 м;
- для ЛЭП 110 кв – 20 м;
- для ЛЭП 35 кв – 15 м.

#### **Разрешенное использование:**

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

#### **Запрещается:**

- новое строительство жилых и общественных зданий;
- предоставление земель под огороды;
- размещение сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а также складов нефти и нефтепродуктов;
- проведение работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами;
- выполнение ремонта машин и механизмов;

- остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач.

#### **Ст. 64 «СЗ–3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ»**

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

##### **Разрешенное использование:**

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

##### **Запрещается:**

- размещение жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, огородов, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности.

#### **Ст.65 «СЗ-4» Зона «Санитарно-защитная свалок, отстойников»**

Данные санитарно-защитные зоны (СЗЗ) устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почв и воздуха. Ширина СЗЗ составляет от 300 до 1000 м.

##### **Разрешенное использование:**

- захоронение твердых бытовых отходов, отходов промышленного производства;
- размещение отстойников сточных вод;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории.

##### **Запрещается:**

- размещение жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, огородов, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности;

- предоставление земель для садоводства и огородничества.

#### **Ст.66 «СЗ–6» Зона «Санитарно-защитная железной дороги»**

Вдоль подъездных железнодорожных путей устанавливаются санитарные разрывы шириной 50 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

Не менее 50% санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Ширину санитарно-защитной зоны до садовых участков следует принимать не менее 25 м.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги предусмотрено размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения, при условии

соответствия места размещения утвержденной градостроительной документации и соблюдения требований к озеленению санитарно-защитных зон (СНиП 2.07.01-85).

В санитарно-защитной зоне вне полосы отвода железной дороги запрещено размещение жилой застройки.

### **Ст.67 «СЗ-9» Зона «1% затопления»**

Территории прибрежных участков, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием.

#### **Следует:**

- отметку бровки подсыпанной территории принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 2.06.01-86.

- за расчетный горизонт высоких вод принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

\*один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

\*один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

1. С целью выявления проблем негативного воздействия вод прежде всего определяются виды такого воздействия в рассматриваемом бассейне в современных условиях или способные возникнуть в перспективе (затопления и подтопления населенных пунктов, промышленных объектов, сельскохозяйственных угодий, разрушение берегов водных объектов, воздействие агрессивных подземных и поверхностных вод на здания и сооружения и др.). Приоритетными являются вопросы негативного воздействия вод, связанного с затоплениями вследствие наводнений.

2. При выявлении проблем, связанных с наводнениями и разработкой противопаводковых мероприятий, следует руководствоваться основными принципами устойчивого предупреждения наводнений и смягчения их последствий, включая охват предупреждением наводнений всего водосборного бассейна, приспособление методов использования паводкоопасных территорий к существующим опасностям, принятие предупредительных мер для уменьшения негативных последствий наводнений для водных объектов и водных экосистем.

3. Оценка опасности наводнений должна основываться на концепции риска ущербов от наводнений, определяемого как произведение риска паводков (природная составляющая) и суммарной стоимости всех теряемых при затоплении объектов в опасной зоне (антропогенная составляющая - уязвимость, включающая материальные и людские потери), для чего выполняется районирование территории рассматриваемого речного бассейна по степени паводковой опасности и укрупненная оценка количества населения и материальных ценностей находящихся либо оказывающихся в перспективе в зонах потенциального



затопления при различных значениях максимальных уровней воды, соответствующих уровням 50%, 25%, 10%, 5%, 3 (2)% и 1% обеспеченности.

5. На основании выполненных оценок, расчетов и анализа выявляются и формулируются проблемы негативного воздействия вод, включая проблемы информационного, технологического, управленческого и иного характера.

6. Проблемы негативного воздействия вод в рассматриваемом речном бассейне фиксируются на момент разработки Схемы комплексного использования и охраны водного объекта и перспективу (потенциальные проблемы, с учетом социально-экономического развития территорий, расположенных в границах речного бассейна, изменения климатических условий, др.).

7. Выявленные проблемы группируются, раскрываются с указанием численных параметров и причин возникновения:

- проблемы экологического состояния водных объектов;
- проблемы водообеспечения:
  - \* коммунального (питьевого и хозяйственно-бытового) водоснабжения;
  - \* сельскохозяйственного производства;
  - \* промышленности и энергетики;
  - \* транспорта;
- проблемы негативного воздействия вод:
  - \* наводнений;
  - \* переработки берегов;
  - \* агрессивных воздействий поверхностных и подземных вод на сооружения;
- проблемы организационно-управленческого характера
  - \* информационные;
  - \* технологические;
  - \* аналитические;
  - \* нормативно-правовые;
  - \* институциональные.

#### **Рекомендуется:**

1) производство вертикальной планировки для поверхности территории зоны уклонов, обеспечивающих:

- отвод дождевых и талых вод по открытым лоткам в водосточную сеть и далее в естественные водоемы;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;
- подготовку осваиваемой территории для застройки, прокладки подземных сетей и благоустройства;
- организацию рельефа при наличии неблагоприятных физико-геологических процессов на местности (затопление территории, подтопление ее грунтовыми водами, оврагообразование и т.д.);
- придание рельефу наибольшей архитектурно-композиционной выразительности;

2) достижение наименьшего объема земляных работ и возможного баланса перемещаемых масс грунта, т.е. равенство объемов насыпей и выемок, с тем, чтобы сократить транспортные расходы на доставку или вывоз грунта;

3) максимально возможное сохранение сложившегося природного рельефа местности, существующих зеленых насаждений и растительного почвенного покрова;

4) выполнение вертикальной планировки, как правило, на земельных участках, занятых зданиями, сооружениями, улицами, дорогами и площадями;

5) выполнение сплошной вертикальной планировки на территориях общественных центров при плотности застройки более 25%, а также при большой насыщенности их дорогами и инженерными сетями;

6) наличие места снятия и временного складирования плодородного слоя почвы и мер по защите его от загрязнения при производстве строительных работ для последующего его использования при благоустройстве территории.

8. В зависимости от сложности условий подготовки территории необходимы коренные изменения существующего рельефа путем сплошной подсыпки участков, подверженных затоплению паводковыми водами, засыпки оврагов или срезки возвышенностей, препятствующих размещению застройки, улиц, проездов и т.д. При этом необходимо такое размещение земляных масс, которое не могло бы вызвать оползневых и просадочных явлений, нарушение поверхностного стока, режима грунтовых вод и заболачивания территорий. Указанные обстоятельства приобретают особое значение при засыпке оврагов и избыточном увлажнении территорий.

9. Разработка проектных решений вертикальной планировки требует тщательного изучения рельефа местности и других перечисленных ранее природных факторов.

10. Работы по вертикальной планировке осуществляются до строительства зданий и сооружений.

### **Ст.68 «СЗ-10» Зона «Санитарно-защитная электроподстанций»**

Понизительные подстанции с трансформаторами мощностью 16 тыс. кВт·А и выше и пункты перехода воздушных линий в кабельные, размещаемые на селитебной территории, а на территории курортных комплексов - все трансформаторные подстанции и распределительные устройства следует предусматривать закрытого типа. На подходах к подстанции и пунктам перехода воздушных линий в кабельные следует предусматривать технические полосы для ввода и вывода кабельных и воздушных линий.

Размеры земельных участков для закрытых понизительных подстанций, включая комплектные и распределительные устройства напряжением 110-220 кВ, следует принимать не более 0,6 га, а пунктов перехода воздушных линий в кабельные - не более 0,1 га.

При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВт·А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них следует принимать:

- до окон жилых и общественных зданий следует - не менее 10 м;
- до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

## Ст.69 «СЗ-12» Зона «Санитарно-защитная канализационных сооружений»

Санитарно-защитные зоны от канализационных сооружений до границ зданий жилой застройки, участков общественных зданий и предприятий пищевой промышленности с учетом их перспективного расширения следует принимать:

**от сооружений и насосных станций канализации населенных пунктов – по табл.1;**

**от очистных сооружений и насосных станций производственной канализации, не расположенных на территории промышленных предприятий, как при самостоятельной очистке и перекачке производственных сточных вод, так и при совместной их очистке с бытовыми - в соответствии с СН 245-71 такими же, как для производств, от которых поступают сточные воды, но не менее указанных в табл.1.**

**Таблица 1**

Сооружения	Санитарно-защитная зона, м, при расчетной производительности сооружений, тыс.м <sup>3</sup> /сут			
	до 0,2	св. 0,2 до 5	св. 5 до 50	св. 50 до 280
Сооружения механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также отдельно расположенные иловые площадки	150	200	400	500
Сооружения механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадков в закрытых помещениях	100	150	300	400
Поля фильтрации	200	300	500	-
Земледельческие поля орошения	150	200	400	-
Биологические пруды	200	200	300	300

Сооружения циркуляционными окислительными каналами	с	150	-	-	-
Насосные станции		15	20	20	30

### Примечания:

1. Санитарно-защитные зоны канализационных сооружений производительностью свыше 280 тыс.м<sup>3</sup>/сут, а также при отступлении от принятой технологии очистки сточных вод и обработки осадка устанавливаются по согласованию с главными санитарно-эпидемиологическими управлениями министерств здравоохранения союзных республик.

2. Санитарно-защитные зоны, указанные в табл.1, допускается увеличивать, но не более чем в 2 раза в случае расположения жилой застройки с подветренной стороны по отношению к очистным сооружениям или уменьшать не более чем на 25% при наличии благоприятной розы ветров.

3. При отсутствии иловых площадок на территории очистных сооружений производительностью свыше 0,2 тыс.м<sup>3</sup>/сут размер зоны следует сокращать на 30%.

4. Санитарно-защитную зону от полей фильтрации площадью до 0,5 га и от сооружений механической и биологической очистки на биофильтрах производительностью до 50 м<sup>3</sup>/сут следует принимать 100 м.

5. Санитарно-защитную зону от полей подземной фильтрации производительностью менее 15 м<sup>3</sup>/сут следует принимать 15 м.

6. Санитарно-защитную зону от фильтрующих траншей и песчано-гравийных фильтров следует принимать 25 м, от септиков и фильтрующих колодцев - соответственно 5 и 8 м, от аэрационных установок на полное окисление с аэробной стабилизацией ила при производительности до 700 м<sup>3</sup>/сут - 50 м.

7. Санитарно-защитную зону от сливных станций следует принимать 300 м.

8. Санитарно-защитную зону от очистных сооружений поверхностных вод с селитебных территорий следует принимать 100 м, от насосных станций - 15 м, от очистных сооружений промышленных предприятий - по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы.

9. Санитарно-защитные зоны от шламонакопителей следует принимать в зависимости от состава и свойств шлама по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы.

## **Глава III Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты**

### **Ст. 70 «ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт»**

Зона «Автомобильный транспорт» представляет собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного, велосипедного и пешеходного движения в Городе, выделяется в границах красных линий в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (Генпланом, проектами планировки, проектами межевания) с учетом требований пожарных, санитарно-гигиенических правил и норм, требований гражданской обороны и

#### **подразделяется на:**

- коммуникационные коридоры магистральных городских дорог, обеспечивающих связь между районами Города на отдельных участках, преимущественно грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки, а также, обеспечивающие выход магистральных улиц на внешние направления. Выделяются: в городской застройке - в красных линиях шириной 50-70 метров; вне застройки - в полосе отвода, размеры которой определяются в соответствии с проектом дороги и строительными нормами;

- коммуникационные коридоры магистральных улиц, обеспечивающие транспортную связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами, выделяются в городской застройке в границах красных линий шириной 30-50 м, улицы с бульварами и открытым каналом – 50-70 м .

- коридоры улиц местного значения, обеспечивающие транспортные и пешеходные связи, а также выходы на магистральные улицы и дороги, выделяются: в городской застройке - в границах красных линий шириной 7-30 метров. К ним относятся улицы в жилой, промышленно-коммунальной складской застройке, пешеходные улицы, велодорожки, хозяйственные проезды;

- коридоры дорог местного значения, обеспечивающие транспортные связи в пределах промышленных и коммунально-складских зон, а также выходы на магистральные улицы и дороги, выделяются: в городской застройке - в границах красных линий шириной 10-30 метров, вне застройки - в полосе отвода дороги.

#### **В коридоре магистральных городских дорог разрешается:**

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;

- размещение остановочных и видовых площадок, местных проездов, уширений дороги;

- размещение комплексов дорожных и автомобильных эксплуатационных зданий и сооружений, комплексов обслуживания пассажирского и грузового движения, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных коммуникаций в соответствии с утвержденными проектами.

**В коридоре городских магистральных улиц в пределах красных линий разрешается:**

- размещение проезжей части, велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

- конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- павильонов остановочных пунктов общественного транспорта.

**В коридоре городских местных улиц в пределах красных линий разрешается:**

- размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

**В коридоре местных городских дорог разрешается:**

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог.

**В коридорах магистральных городских дорог разрешается по согласованию:**

- размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов и стоянок для временной парковки автомобилей, полустационарных архитектурных форм (киосков, павильонов), фургонов.

**В коридорах городских магистральных улиц разрешается по согласованию:**

- размещение малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, полустационарных архитектурных форм, предназначенных для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания), стоянок для временной парковки автомобилей.

**Требуется:**

- высота размещенных в границах красных линий всех дорог и улиц объектов, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию, а также, попадающих в треугольник видимости на транспортных пересечениях объектов недвижимости, полустационарных архитектурных форм (киосков, павильонов), передвижных объектов (фургонов), реклам, малых архитектурных форм, деревьев и кустарников не должна превышать 0,5 м.

### **Ст.71 «ИТ-2» Зона «Полоса отвода железной дороги»**

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта

**могут предоставляться земельные участки для:**

1) размещения железнодорожных путей;  
2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

3) установления **полос отвода** и охранных зон железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 г. N 611.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта

**могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду для:**

- сельскохозяйственного использования;
- оказания услуг пассажирам;
- складирования грузов;
- устройства погрузочно-разгрузочных площадок;
- сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);
- иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

### **Требуется:**

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

### **Допускается:**

- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

**В границах полосы отвода на условиях договора разрешается:**

- размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Земельные участки (их части), расположенные вдоль полосы отвода, могут быть включены в границы охранной зоны железных дорог (далее - охранный зона) в случае прохождения железнодорожных путей:

а) в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;

б) в районах подвижных песков;

в) по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;

г) по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта **могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:**

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

**Ст.72 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура»**

Зона «Инженерная инфраструктура» – территория в границах технических зон, действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций, предназначенная для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций.

На территории зоны «Инженерная инфраструктура» разрешено:

- размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог, как правило - вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;



- прокладка под тротуарами или разделительными полосами тепловых сетей в общих траншеях, а других сетей - только в каналах или тоннелях;
- размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации;
- прокладка под полосой между красной линией и линией застройки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации).
- размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;
- размещение на межмагистральных территориях в сложившейся застройке как наземных, так и в тоннелях инженерных сетей при условии установления публичных сервитутов;
- размещение очистных сооружений.

На территории зоны «Инженерная инфраструктура» требуется:

- соблюдение режима регулирования градостроительной деятельности в пределах зоны в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- соблюдение государственных технических регламентов и специальных требований по обеспечению нормативных расстояний от выше перечисленных объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.
- благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон за счет владельцев этих коммуникаций.

### **Ст.73 «ОКН» Зона «Объекты культурного наследия»**

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
- 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- 3) военных и гражданских захоронений.

2. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

3. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В

пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

5. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

6. **Охранный зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

7. **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

8. **Зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

9. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

10. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

12. Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения и органом исполнительной власти Красноярского края, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, вносятся в Правила и в схемы территориального зонирования Города в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

13. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий осуществляются:

**в отношении объектов культурного наследия федерального значения** - по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия либо в порядке, определяемом соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

**в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия городского значения, выявленных объектов культурного наследия** - в соответствии с законами Красноярского края.

13. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком работ указанных в пункте 15 настоящей статьи требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

14. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со ст. 3 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, а действие положений землеустроительной, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

15. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

16. Финансирование указанных в пунктах 14 и 15 настоящей статьи работ осуществляется за счет средств физических или юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

17. Земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со ст. 3 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия».

Исполнитель работ обязан проинформировать орган исполнительной власти Красноярского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, об обнаруженном объекте.

18. Указанные в пункте 17 настоящей статьи работы, а также работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, нарушить его целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком и исполнителем работ после получения письменного предписания органа исполнительной власти субъекта Красноярского края, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, либо федерального органа охраны объектов культурного наследия.

19. В случае принятия мер по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со ст. 3 настоящего Федерального закона, или в случае устранения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, по предписанию которого работы были приостановлены.

20. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», изменение проекта проведения работ, представлявших собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, либо изменение характера указанных работ проводятся за счет средств заказчика работ, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в его зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом Красноярского края.

## **Глава IV Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты**

### **Ст. 74 «ТВО» Территория «Водные объекты»**

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

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

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

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

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

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность

которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

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

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

### **Ст. 75 «ВЗ» Зона «Водоохранная»**

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

Минимальные размеры и границы водоохранных зон на территории Города составляют:

– р. Барга - 100 м.

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

В границах водоохранных зон запрещено:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) распашка земель;
- 6) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 7) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

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

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

В прибрежной полосе разрешается:

- размещение объектов водоснабжения;
- размещение объектов рекреации.

В границах прибрежной защитной полосы наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещается:

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

#### **Ст. 76 «ЗСО-2» Зона «Санитарной охраны подземных водных источников»**

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса «ЗСО-2» группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключая возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса «ЗСО-2» допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Граница второго пояса «ЗСО-2» определяется гидродинамическими расчетами.

## Мероприятия по первому поясу «ЗСО-2»

### Требуется:

- планировка для отвода поверхностного стока воды за пределы территории первого пояса;
- озеленение, ограждение и обеспечение охраной;
- твердое покрытие дорожек к сооружениям;
- оборудование зданий канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенных за пределами первого пояса «ЗСО-2» с учетом требований санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса «ЗСО-2» при их вывозе.

### Запрещается:

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

## Мероприятия по второму и третьему поясам «ЗСО-2»

### Требуется:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

### Запрещается:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова без согласования с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
- размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса «ЗСО-2» только при условии использования защищенных подземных вод и выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.



## **Дополнительные мероприятия по второму поясу**

### **Запрещается:**

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.