



**Правила землепользования и застройки  
Муниципального образования  
Пятковский сельсовет  
Казачинского района  
Красноярского края**

Основание: Постановление администрации Казачинского района Красноярского края от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_;

Муниципальный контракт от 08.07.2016 г.  
№ 0119300056516000018

Заказчик: Администрация Казачинского района

Инв. № \_\_\_\_\_

Экз. № \_\_\_\_\_

Директор

А. В. Зайцев

Красноярск  
2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>7</b>
<b>Часть I</b>	<b>ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	<b>8</b>
<b>ГЛАВА 1.</b>	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>8</b>
Статья 1.	Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.	8
Статья 2.	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки	11
Статья 3.	Назначение Правил землепользования и застройки	12
Статья 4.	Состав Правил землепользования и застройки	12
Статья 5.	Открытость и доступность правил землепользования и застройки	16
<b>ГЛАВА 2.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	<b>16</b>
Статья 6.	Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку	16
Статья 7.	Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку	18
Статья 8.	Комиссия по землепользованию и застройке	19
Статья 9.	Образование земельных участков	21
Статья 10.	Предоставление земельных участков	22
Статья 11.	Обмен земельных участков	22
Статья 12.	Изъятие земельных участков	22
Статья 13.	Условия установления публичных сервитутов	24
Статья 14.	Договора о развитии и освоении территории	24
Статья 15.	Государственный земельный надзор, муниципальный и общественный контроль	24
Статья 16.	Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	24
Статья 17.	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	25
Статья 18.	Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	26
Статья 19.	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	26
Статья 20.	Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	27
<b>ГЛАВА 3.</b>	<b>ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</b>	<b>27</b>
Статья 21.	Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	27
Статья 22.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального	28

	строительства	
<b>ГЛАВА 4.</b>	<b>ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b>	22
Статья 23.	Назначение и виды документации по планировке территории	29
Статья 24.	Общие требования к документации по планировке территории	30
Статья 25.	Проект планировки территории	30
Статья 26.	Проект межевания территории	32
Статья 27.	Случаи подготовки проекта планировки и проекта межевания территории	34
Статья 28.	Порядок подготовки документации по планировке территории	35
<b>ГЛАВА 5.</b>	<b>ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	37
Статья 29.	Цели проведения публичных слушаний	37
Статья 30.	Вопросы, выносимые на публичные слушания	37
Статья 31.	Порядок проведения публичных слушаний	37
<b>ГЛАВА 6.</b>	<b>СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	37
Статья 32.	Строительные изменения объектов капитального строительства	38
Статья 33.	Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	38
<b>ГЛАВА 7.</b>	<b>КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	38
Статья 34.	Ответственность за нарушения Правил	38
Статья 35.	Контроль за исполнением Правил	38
<b>ГЛАВА 8.</b>	<b>ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>	39
Статья 36.	Действие Правил по отношению к документации по планировке территории	39
Статья 37.	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	39
Статья 38.	Внесение изменений в Правила	39
<b>ГЛАВА 9.</b>	<b>ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	40
Статья 39.	Вступление в силу Правил	40
Статья 40.	Переходные положения	40
Статья 41.	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	40
<b>ЧАСТЬ II.</b>	<b>КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	40
Статья 42.	Карты градостроительного зонирования территории	40
Статья 43.	Состав и содержание карт градостроительного зонирования территории	41
Статья 44.	Порядок ведения карт градостроительного зонирования территории	42
<b>ЧАСТЬ III.</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	42
<b>ГЛАВА 10.</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ</b>	42

	<b>РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	
Статья 45.	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	42
Статья 46.	Общие требования к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	43
Статья 47.	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков объектов капитального строительства	45
Статья 48.	Максимальная и минимальная площадь земельного участка	46
Статья 49.	Максимальная плотность застройки квартала и максимальный процент застройки земельного участка	47
Статья 50.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	47
Статья 51.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий	48
Статья 52.	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	48
Статья 53.	Максимальная высота зданий, сооружений	50
Статья 54.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	51
Статья 55.	Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках	54
Статья 56.	Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках	54
Статья 57.	Максимальная высота ограждений земельных участков	55
Статья 58.	Раздел и объединение земельных участков	55
<b>ГЛАВА 11.</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ОСНОВНЫМ, ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ И УСЛОВНО-РАЗРЕШЁННЫМ ВИДАМ И ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ</b>	55
Статья 59.	Перечень территориальных зон.	56
Статья 60.	Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по функциональному назначению.	56
Статья 61.	Перечень временных объектов и сооружений по функциональному назначению	56
Статья 62.	<b>ЖИЛЬЕ ЗОНЫ</b>	57
Статья 62.1.	Территориальная зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	57
Статья 62.2.	Территориальные зоны Ж2 - зона застройки малоэтажными	60
Статья 62.3	Территориальная зона Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами	62
Статья 63.	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	64
Статья 63.1.	Территориальная зона О1 зона делового, общественного и коммерческого назначения	64
Статья 63.2.	Территориальная зона О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	66

Статья 63.3.	Территориальная зона ОЗ – зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	68
Статья 64.	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	69
Статья 64.1.	Территориальная зона П1 – зона производственно-коммунальных объектов III санитарного класса	69
Статья 64.2.	Территориальная зона П2– зона производственно-коммунальных объектов IV-V санитарных классов	71
Статья 65.	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>	73
Статья 65.1.	Территориальная зона И – зона объектов инженерной инфраструктуры	73
Статья 65.2.	Территориальная зона Т – зона объектов транспортной инфраструктуры	74
Статья 66.	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ И ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	75
Статья 66.1.	Территориальная зона Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий	75
Статья 66.2.	Территориальные зоны Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения	76
Статья 67.	<b>ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ - Р</b>	77
Статья 67.1.	Территориальная зона Р1 – зона парков, скверов, садов, бульваров	77
Статья 67.2.	Территориальная зона Р2 – зона занятий физической культурой и спортом	78
Статья 68.	<b>ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	79
Статья 68.1.	Территориальная зона Сп1 – зона специального назначения связанная с захоронениями	79
Статья 69	Изменения в градостроительный кодекс, вступающие в силу с 01.01.2017 г.	80
<b>ГЛАВА 12.</b>	<b>ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	82
Статья 70.	Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	82
Статья 71.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон	83
Статья 71.1.	Зона Н1 – санитарно-защитная зона автомобильных дорог	83
Статья 71.2.	Зона Н2 – зона затопления и подтопления	85
Статья 71.3.	Зона Н3 – зоны санитарной охраны источников водоснабжения	86
Статья 71.4.	Зона Н4 – водоохранная зона рек и их притоков	87
Статья 71.5.	Зона Н5 – прибрежная защитная полоса	89
Статья 71.6.	Зона Н6 – санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов	89
Статья 71.7.	Зона Н7 – санитарно-защитные зоны кладбищ, площадок компостирования твердых бытовых отходов, скотомогильников	91
Статья 71.8.	Зона Н8 – охранные зоны инженерных коммуникаций	93
Статья 71.9.	Зона Н9 – охранные зоны линий электропередач	93

<b>ГЛАВА 13.</b>	<b>ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА.</b>	96
Статья 72.	Перечень зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	96
Статья 72.1.	Зона И1 – охранные зоны объектов культурного наследия	97
Статья 72.2.	Зона И2 – Особо охраняемые природные территории	98
<b>ГЛАВА 14.</b>	<b>ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	99
Статья 73.	Земли сельскохозяйственного использования	99
Статья 74.	Земли лесного фонда	100
Статья 75.	Водные объекты	105

## **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Казачинского района и Пятковского сельсовета, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки муниципального образования Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края (далее - Правила), применяются в следующем значении:

- **береговая полоса**- полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

- **вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- **высота здания, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от земли до наивысшей точки кровли здания, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне или подзоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования или схеме градостроительного регламента в части регулирования застройки и хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

- **встроенное нежилое помещение** - помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м;

- **встроенно-пристроенное нежилое помещение** - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м;

- **водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

- **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

- **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или использовании земельного участка, используемый для разработки проектной документации на строительство, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- **диссонирующие объекты** - отдельные неисторические здания, строения, сооружения или их группы, расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют характеристикам исторической среды и (или) препятствуют обзору объектов культурного наследия, панорам и видов;

- **жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

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

- **индивидуальный жилой дом** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей;

- **капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

- **капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

- **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путём выкупа, резервирования земельных участков, зданий, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, сооружений;

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

- **многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Жилой двухквартирный дом является многоквартирным;

- **малоэтажные жилые дома** – жилые дома, в том числе многоквартирные, с количеством этажей не более четырёх;

- **многоэтажные жилые дома** – многоквартирные жилые дома этажностью девять и более этажей;

- **обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

- **недвижимость** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй,

то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, объекты капитального строительства;

- **отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – отступление от предельных параметров, осуществляемое при соблюдении требований технических регламентов, для отдельного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимального размера земельного участка, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки;

- **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

- **процент застройки земельного участка** – выраженная в процентах доля земельного участка от его площади, занятая суммой площадей проекций объектов капитального строительства (зданий, сооружений), за исключением линейных и плоскостных объектов (вид разрешенного использования которых может быть вспомогательным);

- **разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

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

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

- **среднеэтажные жилые дома** – жилые дома этажностью 5-8 этажей;

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

- **сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

- **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

- **технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, сооружений** (далее - технические регламенты) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, сооружений;

- **элемент планировочной структуры** – структурные элементы застройки в границах улиц, дорог, проездов, пешеходных путей, естественных или искусственных рубежей, выделяемые в проектах планировки территории в виде кварталов, микрорайонов или их планировочно-обособленных частей;

- **этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки.**

1. Правила являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом; Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, техническими регламентами и иными правилами, нормативными правовыми документами Красноярского края, Уставом Казачинского района, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, программ и планов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития МО Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила применяются в следующих целях:

- создание условий для устойчивого развития территории МО Пятковский сельсовет, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

- создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития территории поселения;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- нормативами градостроительного проектирования Казачинского района;

- генеральным планом поселения;

- иными нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории МО Пятковский сельсовет Казачинского района.

5. Действие Правил распространяется на всю территорию МО Пятковский сельсовет Казачинского района.

### **Статья 3. Назначение Правил землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на всей территории МО Пятковский сельсовет Казачинского района, основанный на градостроительном зонировании - делении территории поселений на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территорий поселения и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории;

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

- контролю над использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;

- внесению изменений в настоящие Правила;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

3. Правила распространяют свое действие на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- ремонта существующих объектов капитального строительства при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов;

- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования;

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

Указанные строительные изменения осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления, на основе законодательства Российской Федерации.

### **Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки.**

1. Правила включают в себя:
  - порядок применения Правил;
  - порядок внесения изменений в Правила;
  - карту градостроительного зонирования;
  - градостроительные регламенты.
2. Часть I настоящих Правил определяет порядок применения Правил и внесения в них изменений и включает в себя положения:
  - о регулировании землепользования и застройки уполномоченными органами; - об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; - о подготовке документации по планировке территории;
  - о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
  - о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
  - о регулировании иных вопросов землепользования застройки.
3. Часть II настоящих Правил представлена картографическими материалами. На отдельных картах указаны границы:
  - территориальных зон;
  - зон и подзон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам, условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
  - границы зон и подзон предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений.
4. В результате градостроительного зонирования определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения и иные виды территориальных зон.
5. Границы территориальных зон отвечают 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.
6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:
  - красным линиям;
  - границам земельных участков;
  - административным границам поселения;
  - естественным границам природных объектов;
  - иным границам.
7. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:
  - возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
  - функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;
  - сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
  - планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;
  - предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим

условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены условия использования недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности охраны здоровья населения.

9. На объекты недвижимости в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

10. Часть III настоящих Правил устанавливает градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне и ее подзонам в части определения видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров и параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства, установления ограничений использования недвижимости по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта, специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

11. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на всю недвижимость, независимо от форм собственности, расположенную в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим недвижимости, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

12. Градостроительным регламентом в отношении недвижимости, расположенной в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются:

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

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:

- минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков; - иные показатели.

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

13. Для каждого объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту территориальной зоны;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости.

14. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости включают:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства.

15. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться две или более подзоны с различными сочетаниями предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

16. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации являются всегда разрешёнными во всех территориальных зонах, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на условно-разрешенный вид.

17. Действие градостроительного регламента на территории муниципального образования не распространяется на земельные участки:

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

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

Режим использования территорий объектов культурного наследия определяется законодательством в области охраны объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы которых обозначены красными линиями, установленными в соответствии с утверждёнными проектами планировки.

Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе

линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Порядок использования земель, на которых установлены линейные объекты определены специальными законодательными и подзаконными актами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Порядок использования земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, определяется Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 № 2395-1 «О недрах»;

5) для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Порядок использования указанных земель установлен Земельным кодексом Российской Федерации, а также соответственно Лесным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 04.03.1995 г. N 33-ФЗ.

### **Статья 5. Открытость и доступность правил землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- размещения Правил в сети Интернет на сайте администрации муниципального района;

- информирования населения в муниципальных средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

## **ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку.**

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

- Пятковский сельский Совет депутатов Казачинского района Красноярского края (далее – Совет депутатов);

- Глава муниципального образования;

- орган администрации Казачинского района Красноярского края, осуществляющий полномочия в области архитектурной и градостроительной деятельности (далее – Уполномоченный орган);

- комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований (далее – Комиссия).

В администрации муниципального образования могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории муниципального образования Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края.

2. Совет депутатов осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- утверждает Правила и внесение изменений в Правила или направляет проект Правил Главе муниципального образования на доработку;

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

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

- принимает решение о подготовке проекта Правил, решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила;

- принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

- утверждает подготовленную на основании генерального плана документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- направляет проект Правил в Совет депутатов;

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

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

- принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

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

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

4. Уполномоченный орган осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- обеспечивает подготовку и реализацию документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;

- проводит проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования Казачинского района, Красноярского края, Российской Федерации;

- направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, в Комиссию на доработку;

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

5. Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- обеспечивает разработку проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила;

- проводит публичные слушания по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила, вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

5. Уполномоченные органы руководствуются Правилами в следующих случаях:

- при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- при предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;
- при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства их правообладателем;
- в иных случаях.

6. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки:

- граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа. Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории поселения, осуществляется органами самоуправления через средства массовой информации, посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах, в порядке, установленном действующим законодательством;

- граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документации по планировке территории имеют право вносить и обсуждать предложения, участвовать в подготовке решений по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования;

- порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется нормативными актами муниципального образования.

## **Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку.**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны:

- использовать земельный участок (объект капитального строительства) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;
- не нарушать прав и законных интересов правообладателей соседних земельных участков (объектов капитального строительства);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с действующим законодательством РФ;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- оказывать содействие должностным лицам контролирующих и надзорных органов при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;
- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства;
- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления;
- принимать решения по вопросам землепользования и застройки в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и градостроительными регламентами.

### **Статья 8. Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки муниципальных образований.**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее также Комиссия) создается главой Казачинского района в целях подготовки проекта Правил и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Красноярского края, Казачинского района, Пятковского сельсовета, а также настоящими Правилами.

3. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Казачинского района является постоянно действующим совещательным и координирующим органом для обеспечения реализации настоящих правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о составе и порядке деятельности Комиссии, утвержденным решением Казачинского районного Совета депутатов.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет следующие функции:

1) подготовка рекомендаций главе Казачинского района по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) подготовка протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

4. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения правил застройки относятся:

– структурные подразделения (должностные лица) администрации Казачинского района в соответствии с уставом муниципального образования;

– уполномоченный орган исполнительной власти Красноярского края в части сохранения, использования, популяризации объектов культурного наследия (далее – уполномоченный орган в области сохранения культурного наследия).

В полномочия структурных государственных подразделений (должностных лиц) администрации входят:

– подготовка для главы Казачинского района и Казачинского районного Совета депутатов регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

– участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

– участие в рассмотрении проекта Правил, иной градостроительной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство;

– предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

– организация и ведение информационной системы с обеспечения градостроительной деятельности;

– ведение карты зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;

– предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

– осмотр построенных, реконструируемых объектов по которым не осуществляется строительный надзор (независимо от форм собственности и источников финансирования) до выдачи разрешения;

– осуществление контроля за использованием земель муниципального образования;

– обеспечение разработки и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

– решение вопросов резервирования земель для муниципальных нужд;

– другие полномочия.

5. В полномочия уполномоченного органа в области сохранения культурного наследия входят:

– согласование проектов, зон охраны объектов культурного наследия федерального значения и градостроительных регламентов, устанавливаемых в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в границах зон, их охраны, выдача разрешений на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия;

– согласование вопросов проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов культурного наследия;

– иные полномочия.

6. По вопросам реализации и применения, настоящих Правил иными органами:

– по запросу Комиссии по застройке предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;

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

#### **Статья 9. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ земель лесного фонда, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

- в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

- для строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

### **Статья 10. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

- 1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;
- 2) на торгах или без проведения торгов;
- 3) за плату или бесплатно;
- 4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

3. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

### **Статья 11. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

### **Статья 12. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:
  - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

– автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом Пятковского сельсовета и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1. решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2. международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Казачинского района на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Казачинского района на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

### **Статья 13. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления Поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных

нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

#### **Статья 14. Договора о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Казачинского района осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном постановлением Кабинета Министров Красноярского края, а также принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Казачинского района.

#### **Статья 16. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.**

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешённого использования объектов.

2. Разрешённым использованием для недвижимости является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования

градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами органа местного значения и иными нормативно-техническими документами, и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

5. В границах одной территориальной зоны условно разрешённые виды разрешённого использования объектов капитального строительства могут применяться одновременно с основными видами использования объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном настоящими Правилами.

6. В границах зон с особыми условиями использования территорий, использование недвижимости определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

### **Статья 17. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) Существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования, установленным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон;

2) Существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) Существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, т.е. имеют параметры построек (площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность и др.) и участка (площадь, процент застройки и линейные размеры земельного участка и др.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования для соответствующих территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в настоящей статье объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и

объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность 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 капитального строительства.

### **Статья 18. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) В границах территорий общего пользования;

3) Занятые линейными объектами;

4) Предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

### **Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями в границах земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, региональными, районными, местными нормативами градостроительного проектирования, и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, в том числе настоящими Правилами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, или конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

## **Статья 20. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическое или юридическое лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемые для разрешения параметры. К заявлению так же могут прилагаться документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (техико-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

## **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

### **Статья 21. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

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

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон, без дополнительных разрешений и согласований. Положения настоящей части не распространяются на случаи, когда недвижимость у правообладателя, находится на праве аренды.

3. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка в случаях, если участок образован для размещения объекта федерального (регионального, местного) значения в соответствии со схемой территориального планирования Казачинского района, генеральным планом Пятковского сельсовета.

4. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, за исключением размещения объектов социальной или инженерной инфраструктуры, в случаях: если земельный участок был предоставлен по процедуре предварительного согласования предоставления земельного участка; участок образован в соответствии с проектом планировки территории; участок предоставлен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

5. Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих

изменений в документы учёта недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

8. В случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или принятия решения об изменении вида разрешённого использования, соответствующий вид считается разрешённым со дня предоставления такого разрешения вне зависимости от даты осуществления учета соответствующих изменений в отношении недвижимости в документах кадастрового и регистрационного учета.

## **Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащую им недвижимость в соответствии с видом использования, который определен настоящими Правилами как условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемый вид использования. К заявлению так же могут прилагаться документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на условно разрешённый вид использования (технико-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка).

Не подлежат рассмотрению заявления:

- к которым не приложены обосновывающие материалы;
- в отношении участков и (или) объектов капитального строительства, не прошедших государственный кадастровый учет и (или) на которые у заявителя отсутствуют права;
- в отношении участков, границы которых не установлены в соответствии с законодательством.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. 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 разрешённый вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные

слушания проводятся с участием всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участие в публичных слушаниях всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, обеспечивает заинтересованное лицо. В случае несоблюдения положений настоящей статьи, публичные слушания признаются несостоявшимися.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

## **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 23. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных статьей настоящих Правил.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 24. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных Схемой территориального планирования Казачинского района, генеральным планом Пятковского сельсовета функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

## **Статья 25. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;
  - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
  - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 26. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением

случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

## **Статья 27. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании и в случаях, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

– при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

– при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

– при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

– в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

– в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства;

– при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

– в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

– в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

– в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

– в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

– в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

– в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

#### 4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться:

- в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;
- в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;
- в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой
- в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;
- в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения
- в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

#### **Статья 28. Порядок подготовки документации по планировке территории**

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Пятковского сельсовета по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией Пятковского сельсовета решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Пятковский сельсовет в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождение земельного участка или земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Пятковского сельсовета свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация Пятковского сельсовета осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация Пятковского сельсовета принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Пятковского сельсовета для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Пятковский сельсовет и нормативными правовыми актами Пятковского сельского Совета депутатов.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Уполномоченное подразделение администрации Пятковского сельсовета предоставляет главе администрации Пятковского сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава администрации Пятковского сельсовета, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации Пятковского сельсовета, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

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

16. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению на официальном сайте Пятковского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## **ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района, Порядком проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности.

### **Статья 29. Цели проведения публичных слушаний.**

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. Информирование жителей поселения о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития поселения, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;

2. Выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения уполномоченными органами.

### **Статья 30. Вопросы, выносимые на публичные слушания.**

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) Проекты правил землепользования и застройки и проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;

2) Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории;

3) Вопросы предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) Вопросы отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;

5) Иные вопросы.

### **Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний.**

Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности регулируется решениями совета депутатов МО Казачинского района Красноярского края.

## **ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **Статья 32. Строительные изменения объектов капитального строительства.**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением памятников истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

**Статья 33. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.**

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения – обладают лица, владеющие данной недвижимостью.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, региональным законодательством Красноярского края и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

5. Сооружение любых пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам может осуществляться только путем реконструкции здания, в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения положений жилищного законодательства.

**ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

**Статья 34. Ответственность за нарушения Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, региональным законодательством Красноярского края.

**Статья 35. Контроль за исполнением Правил.**

1. Контроль за исполнением Правил осуществляют уполномоченные лица администрации муниципального образования на предмет соответствия построенного (строящегося) объекта:

- проектной документации (в части градостроительного регламента);
- градостроительному плану земельного участка;
- красным линиям, линиям градостроительного регулирования, линиям регулирования застройки;
- регламентам территориальных зон;
- предельным параметрам разрешенного строительства.

2. Уполномоченные лица администрации муниципального образования вправе производить осмотр недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

3. Правообладатели недвижимости обязаны обеспечить доступ к недвижимости уполномоченным лицам администрации при выполнении последними своих обязанностей.

4. В случае выявления фактов нарушений требований Правил уполномоченные лица администрации вправе:

- составить акт о выявленном нарушении;
- выдать предписание об устранении нарушений;
- составить протокол об административном правонарушении в порядке, установленном действующим законодательством.

## **ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **Статья 36. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории.**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципальных образований Казачинского района после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам.

### **Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Красноярского края, органы местного самоуправления Казачинского района и органы местного самоуправления Пятковского сельсовета, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) Несоответствие регламента Правил землепользования и застройки положениям Генерального плана муниципального образования Пятковский сельсовета, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) Поступление предложений с обоснованием изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов;

3) Иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

### **Статья 38. Внесение изменений в Правила.**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования.

Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отказе в принятии такого решения с указанием

причин отказа и направляет копию такого решения заявителям.

Проект изменений в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования, который принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила и направлении проекта соответствующих изменений в уполномоченный орган.

## **ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

### **Статья 39. Вступление в силу Правил.**

Настоящие Правила вступают в силу с момента опубликования решения об их утверждении.

### **Статья 40. Переходные положения.**

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

### **Статья 41. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

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

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

3. Использование недвижимости, несоответствующей градостроительным регламентам, осуществляется в соответствии законодательством Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

### **Статья 42. Карты градостроительного зонирования территории.**

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Пятковский сельсовет представлена картами:

- карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Пятковский сельсовет и зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия (Приложение 1);

- карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Пятковский сельсовет и зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия населенных пунктов МО Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края (Приложение 2).

### **Статья 43. Состав и содержание Карты (схемы) градостроительного зонирования**

1. Карта (схема) градостроительного зонирования муниципального образования Пятковский сельсовет представляет собой чертёж с отображением границ Пятковского сельсовета, границ населенных пунктов Пятковского сельсовета, границ земель различных

категорий, расположенных на территории Пятковского сельсовета, границ территориальных зон, а также зон с особыми условиями использования территорий.

2. Вся территория Пятковского сельсовета, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границ муниципального образования делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

5. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, за исключением случаев, когда земельный участок имеет площадь, соответствующую одному или нескольким планировочным элементам.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- 3) определенного Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

## **Статья 44. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон**

### **с особыми условиями использования территории**

В случае изменения границ населенных пунктов Пятковского сельсовета, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и/или карты зон с особыми условиями использования территории посредством внесения изменений в настоящие Правила.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

### **ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**Статья 45. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, ландшафта, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- максимальная и минимальная площадь земельных участков;
- максимальная плотность застройки квартала;
- минимальный и максимальный процент застройки земельного участка;
- максимальные и минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей (элементов) зданий, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, сооружений на земельных участках. В число надземных этажей включаются технический, мансардный, мезонинный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках. В расчёт общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной и индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов

капитального строительства, размещаемых на земельных участках;

- минимальная доля озеленённой территории земельных участков (процент озеленения);
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках;
- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках;
- максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой зоны.

**Статья 46. Общие требования к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Для недвижимости, в том числе помещений в здании, расположенной в пределах одного земельного участка, допускается, при соблюдении действующих нормативов, применение двух и более разрешённых видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Применение условно разрешённых видов использования для недвижимости может быть ограничено по объемам разрешённого использования в соответствии с параметрами разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительных регламентов.

Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешённый вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В случае применения на земельном участке условно разрешенного вида использования при одновременном применении основного вида разрешенного использования недвижимости, суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешённых видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать:

- 49 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах: П1, П2, О1, О2, О3, О4, Т, И;
- 20 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах Ж1, Ж2, Ж3, Ж4, Ж5;
- 5 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах ПР, Сх1, Сх2;
- 15 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальной зоне Р;
- 1 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальной зоне Сп1, Сп2.

3. Размещение объектов нежилого назначения во встроенных в жилые дома

помещениях разрешается как условно-разрешенный вид использования.

Перевод жилых помещений в первых этажах жилых домов в нежилые для размещения объектов нежилого назначения возможен в соответствии с проектной документацией при условии получения разрешения на условно-разрешенный вид использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, федеральными и областными законами. После осуществления перевода данные нежилые помещения признаются встроенными в жилые дома нежилыми помещениями.

Размещение объектов нежилого назначения с условно разрешенным видом использования во встроенных в жилые дома нежилых помещениях допускается на первых этажах жилых домов, в помещениях, выходящих на существующие внутриквартальные проезды при условии, что отгрузка материалов (товаров) в помещения, выходы для посетителей и стоянки автотранспорта не располагаются со стороны подъездов. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 15 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть.

Не допускается осуществлять перевод жилых помещений в нежилые при отсутствии возможности размещения на прилегающей территории стоянок для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей в количестве не менее 5 машино-мест.

Не допускается размещать во встроенных в жилые дома и встроено-пристроенных к ним помещениях:

- специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- склады любого назначения оптовой торговли;
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 м<sup>2</sup>);
- бани и сауны;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и (или) с музыкальным сопровождением;
- прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные туалеты;
- похоронные бюро;
- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);
- травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;
- отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

4. Размещение объектов капитального строительства с основными и условно разрешёнными видами использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на котором расположен таковой объект, или соответствующей территориальной зоны, если таких участков в территориальной зоне два и

более, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на котором находятся указанные объекты.

5. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. Объекты, предназначенные для инженерного обеспечения нескольких земельных участков и обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства: инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (тепло-, электро-, водо-, газообеспечение, канализованные, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, относятся к основным (разрешенным) видам использования и могут размещаться во всех территориальных зонах при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства и при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

7. Виды использования земельных участков и объектов, относящиеся к условно разрешенным для данной территориальной зоны, предусмотренные утвержденным в установленном порядке проектом планировки территории, являются разрешенным для данного земельного участка. При этом получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, не требуется.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны.

#### **Статья 47. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Для всех объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются при условии их технологической связи с этими объектами и (или) необходимости обеспечения их безопасности и нормальной эксплуатации в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды (территории) общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей объектов с основными, условно разрешенными видами использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается только при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, сооружений или помещений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешённого использования не должна превышать 50 % от общей площади объектов с основным и (или) условно разрешенными видами разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке.

4. Не допускается применять на земельном участке вспомогательный вид разрешенного использования для объектов, эксплуатация которых невозможна без иных дополнительных объектов с вспомогательными видами разрешенного использования, за исключением объектов временного проживания, необходимых для обслуживания посетителей объектов со вспомогательными видами использования.

5. Не допускается применять на земельном участке вспомогательный вид разрешенного использования для зданий, сооружений при отсутствии на данном земельном участке зданий, сооружений с основным (условно разрешенным) видом разрешенного использования, соответствующим виду разрешенного использования земельного участка.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешённого использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади соответствующего земельного участка во всех территориальных зонах, а для жилой зоны – не более 80%, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Конкретные сочетания и предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из обозначенных территориальных зон в отдельности, указаны ниже в составе градостроительного регламента.

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, устанавливается в соответствии с классификацией, определенной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Разрешенные объекты капитального строительства соответствующего класса опасности размещаются на территории земельных участков в случае возможности обеспечения размера санитарно-защитной зоны, определенного проектом обоснования размера санитарно-защитной зоны.

#### **Статья 48. Максимальная и минимальная площадь земельного участка.**

1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

2. Допускается формирование земельных участков, площадь которых менее или более установленных настоящей статьёй предельных параметров земельных участков в случаях, когда таковые параметры не превышаются вдвое, при условии согласования администрацией муниципального образования такого отклонения:

- при изломанности границ (участки «Г»-образной и более сложной конфигурации), в том числе, когда границы участка имеют более 8 поворотных точек, все углы поворота которых составляют менее 170 и более 190 градусов;

- в случае выявленной чересполосицы в квартале, при условии, когда доступ на земельный участок с территорией общего пользования отсутствует;

- в существующей застройке в случае применения основного вида разрешенного использования, когда доступ на земельный участок с территорией общего пользования имеется и его использование с иными видами разрешенного использования неэкономично и (или) невозможно.

При формировании таких земельных участков в заключении кадастрового инженера указываются причины отклонений в соответствии с настоящей статьей Правил, а также указываются реквизиты решения администрации муниципального образования о согласовании такого отклонения. Копия решения может быть использована как приложение в межевом плане. Решение о согласовании отклонения выдается по результатам рассмотрения письменного запроса кадастрового инженера, содержащего обоснование и материалы фактического обмера, из которых следует возможность и целесообразность отклонения.

3. Допускаются отклонения до 30% от норматива минимальной длины стороны земельного участка по красной линии при формировании его (или уточнении его границ) в существующей застройке.

4. Запрещается раздел земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, в случае, если в результате такого раздела будет нарушен допустимый для соответствующей территориальной зоны максимальный процент застройки образуемых земельных участков.

#### **Статья 49. Максимальная плотность застройки квартала и максимальный процент застройки земельного участка.**

1. Максимальный коэффициент плотности застройки для квартала составляет:

- для многоквартирной мало- и среднеэтажной жилой застройки – 0,8;
- для блокированной жилой застройки – 0,6;
- для индивидуальной жилой застройки – 0,3;
- для общественно-деловой застройки – 3,0;
- для промышленной застройки – 2,4;
- для коммунально-складской застройки – 1,8.

2. Максимальный процент застройки земельного участка указан в регламентах каждой зоны.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки отдельного участка допускается при условии, что коэффициент плотности застройки квартала не будет превышать вышеуказанный.

#### **Статья 50. Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков.**

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах (исключения для конкретных видов зданий и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы стен зданий, сооружений без окон от границ земельных участков:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки

не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.

3. Минимальные отступы стен зданий с окнами от границ земельных участков:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м.

### **Статья 51. Максимальные выступы за красную линию частей зданий.**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий допускается для крылец, балконов, эркеров, козырьков - не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли во всех территориальных зонах, если иное не установлено градостроительным регламентом зоны.

### **Статья 52. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков.**

1. К озеленённой территории земельного участка относится территории, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твёрдым покрытием и при этом покрыты зелёными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озеленённая территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озеленённой территории.

3. Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков приведена в Таблице 1.

Таблица 1 - Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков.

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 м <sup>2</sup> на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей

		озелененных территорий на земельных участках)
2	Скверы, бульвары	85 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 80 % - при площади от 1 до 5 га; 75 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
3	Парки, сады	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % занимаемой территории или земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	5 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зелёные насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	49 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; Объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы;	40 % территории земельного участка
10	Объекты культуры	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования; объектов транспорта	15 % территории земельного участка

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озеленённых территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

### **Статья 53. Максимальная высота зданий, сооружений.**

1. Максимальная высота зданий, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе высот до начала строительных работ, при разработке проектной документации или документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м<sup>2</sup> и высотой 2,5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:

- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, сооружений более чем на 20%;
- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;
- в угловых частях квартала;
- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).

5. Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах является отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и требует специального согласования в порядке, установленном настоящими Правилами.

### **Статья 54. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках.**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида

использования земельных участков и устанавливается согласно Таблице 3.

Таблица 2 - Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального авто-транспорта на земельных участках.

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	2 машино-место на земельный участок в его границах
2	Многоквартирные дома *	0,16-0,75 машино-мест на одну квартиру в зависимости от уровня комфортности жилого дома (для временного хранения); 0,8-2,9 машино-мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир – расчётное число машино-мест в зависимости от категории жилого фонда
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	По заданию на проектирование, но не менее 3 машино-мест на объект
4	Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	21-29** машино-мест на 100 работающих и (или) обучающихся
5	Гостиницы	11-15** машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Предприятия бытового обслуживания	14-19** машино-мест на 30 м <sup>2</sup> общей площади, но не менее 5
7	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	21-29** машино-мест на 100 мест или одновременных посетителей, но не менее 10
8	Объекты административной-общественной деятельности, кредитно-финансовые и юридические учреждения	28-38** машино-мест на 100 работающих, но не менее 5
9	Объекты физической культуры и спорта	4-6** машино-мест на 100 одновременных посетителей, но не менее 4
10	Больницы	7 -10** машино-мест на 100 коек, но не менее 5
11	Торговые центры, универмаги, с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	10-13** машино-мест на 100 м <sup>2</sup> торговой площади, но не менее 10
12	Рынки	35- 48** машино-мест на 50 торговых мест
13	Рестораны, столовые, кафе, клубы	15 - 29** машино-мест на 100 кв.м. площади зала, но не менее 10
14	Вокзалы всех видов транспорта	21-29** машино-мест на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час пик, но не менее 10
15	Пляжи и парки в зонах отдыха	28-38** машино-мест на 100 одновременных посетителей, но не менее 5

16	Лесопарки и заповедники	14-19** машино-мест на 100 единовременных посетителей, но не менее 5
17	Базы кратковременного отдыха	21-29** машино-мест на 100 единовременных посетителей
18	Береговые базы маломерного флота	21-29** машино-мест на 100 единовременных посетителей
19	Дома отдыха и санатории, санатории- профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	7-10** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, но не менее 7
20	Гостиницы (туристские и курортные)	21-29** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, но не менее 10
21	Мотели и кемпинги	По расчётной вместимости, но не менее 1 машино-места на 2 посетителей
22	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	14-19** на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала
23	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	1 машино-место на личный участок; 14-19** машино-мест на 10 участков для гостевых стоянок при въезде на территорию объединения

\* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

\*\* - меньшее значение количества машино-мест указано на 2016 год, большее на перспективу развития населенного пункта.

*Примечания:*

1. *Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка на расстоянии не менее 25 м при вместимости автостоянки менее 10 машино-мест и 50 м при вместимости автостоянки от 11 машино-мест и более.*

2. *При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 %.*

3. *Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.*

4. *В населенных пунктах – центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.*

2. Для видов использования, не указанных в таблице 3, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 3.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного

участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей, и автостоянок. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для многоквартирных жилых домов – в пределах пешеходной доступности, но не более 800 м;

- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающим возможность размещения необходимого количества машино-мест вне границ земельного участка.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям, а также при соблюдении санитарных разрывов.

6. Площадки для временной стоянки автотранспорта на территории дворов жилых зданий определяются из расчета 2,0 м<sup>2</sup>/чел.

7. При устройстве открытой автостоянки для парковки легковых автомобилей на отдельном участке ее размеры определяются средней площадью, занимаемой одним автомобилем, с учетом ширины разрывов и проездов.

Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства следует принимать на одно машино-место:

- автобусов – 40 м<sup>2</sup>;

- грузовых автомобилей – 40 м<sup>2</sup>;

- легковых автомобилей – 25 (22,5)<sup>1</sup> м<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> В скобках – при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

- велосипедов – 0,9 м<sup>2</sup>.

Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать, м:

- для автобусов и автопоездов – 3×20;

- для грузовых автомобилей – 3×10;

- для легковых автомобилей – 2,5×5.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях – не далее 100 м, следует выделять до 10 мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.

На автомобильных стоянках при специализированных зданиях и сооружениях для инвалидов следует выделять для личных автомобилей инвалидов не менее 20 % мест, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных и восстановлении опорно-двигательных функций, – не менее 50 % мест.

9. При размещении на территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки

объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей - 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

#### **Статья 55. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках.**

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

#### **Статья 56. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках.**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учётом проездов), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

3. Хранение (технологический отстой) грузового автотранспорта на территории жилых зон и на расстоянии менее 50 метров до жилых зон не допускается.

#### **Статья 57. Максимальная высота ограждений земельных участков.**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метра;

- вдоль улиц и проездов – 1,8 метра;
- между соседними участками застройки - 1,8 метра с просветностью более 25%, без согласования со смежными землепользователями.

3. Ограждения между соседними земельными участками должны быть выполнены просветными, процент просветности ограждения между соседними земельными участками устанавливается во всех территориальных жилых зонах не менее 25 % от площади вертикальной поверхности ограждения. Ограждения вдоль улиц и проездов применяются в соответствии с градостроительными регламентами для каждой зоны.

4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы с администрацией муниципального образования в порядке подачи в администрацию эскизного предложения.

5. Выделение участка многоквартирного жилого дома с количеством этажей более двух ограждением не допускается.

6. Высота и тип ограждений иных объектов устанавливается в соответствии с СН 441-72\* «Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений», иными строительными нормами и правилами, и техническими регламентами.

### **Статья 58. Раздел и объединение земельных участков.**

1. Раздел земельных участков допускается в случаях:

- площадь образованных земельных участков не будет меньше минимальной площади, установленной настоящими Правилами;
- длина стороны участка вдоль красной линии не будет меньше минимальной, установленной настоящими Правилами;
- будут соблюдаться минимальные расстояния от жилых домов и других объектов до границ смежных участков;
- процент застройки каждого из образованных участков не будет превышать установленный настоящими Правилами;
- к каждому образуемому участку будет обеспечен подъезд (подход) от земель общего пользования. Обеспечение подъезда (прохода) через земельный участок, предназначенный для жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства не допускается. Обеспечение подъезда через земельный участок, не предназначенный для жилищного строительства, допускается только по существующим проездам с твердым дорожным покрытием.

2. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии:

- если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны;
- площадь образуемого земельного участка не будет превышать максимальную площадь, установленную настоящими Правилами.

## **ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ОСНОВНЫМ, ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ И УСЛОВНО-РАЗРЕШЁННЫМ ВИДАМ И ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ.**

### **Статья 59. Перечень территориальных зон.**

<b>Ж1</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>Ж2</b>	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Ж3</b>	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

<b>О1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>О2</b>	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
<b>О3</b>	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
<b>О4</b>	Общественно-деловая зона специального вида
<b>П1</b>	Производственная зона
<b>П2</b>	Коммунально-складская зона
<b>И</b>	Зона инженерной инфраструктуры
<b>Т</b>	Зона транспортной инфраструктуры
<b>Сх1</b>	Зона сельскохозяйственных угодий
<b>Сх2</b>	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
<b>Р</b>	Зона рекреационного назначения
<b>Сп1</b>	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
<b>Сп2</b>	Зона специального назначения, связанная с государственными объектами
-	Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территория общего пользования)

**Статья 60. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по функциональному назначению.**

Виды использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 г. № 540 и приказом Министерства экономического развития «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540» от 30 сентября 2015 г. № 709, а также с учетом приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. № 19 «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Виды использования объектов (объектов капитального строительства) по функциональному назначению определены в соответствии с указанным классификатором и фактически сложившимся (традиционным) использованием объектов.

Виды разрешенного использования недвижимости, не упомянутые в градостроительном регламенте, функциональное назначение которых соответствует установленным для территориальной зоны видам разрешенного использования недвижимости, является условно разрешенными видами разрешенного использования.

**Статья 61. Перечень временных объектов и сооружений по функциональному назначению.**

Объекты торговли и общественного питания: киоски, летнее кафе;

Объекты транспортной инфраструктуры: металлические гаражи, открытые автостоянки, остановочные комплексы;

Объекты различного функционального назначения: сезонные обслуживающие объекты, склады, павильоны, палатки и фургоны суточной торговли и обслуживания, навесы,

шатры, общественные туалеты (в зависимости от типа), рекламные конструкции.

## **Статья 62. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.**

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (индивидуального жилищного строительства), блокированной жилой застройки (при общем количестве совмещенных домов не более десяти, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

На приусадебном участке разрешается:

- строительство хозяйственных построек (бань, отдельно стоящих гаражей, сараев, теплиц, оранжерей), встроенного в жилой дом гаража в соответствии с утвержденной проектной документацией и нормативно-техническими требованиями;
- размещение открытой стоянки для автомобиля;
- выращивание сельскохозяйственных культур (цветов, овощей, фруктов и др.);
- индивидуальная трудовая деятельность, при условии обеспечения требований санитарных правил и без нарушения принципов добрососедства.

### **Статья 62.1. Территориальная зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

2. Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### 3. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)
- 2) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 3) здравоохранение (код – 3.4)
- 4) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 5) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Магазины (код - 4.4)
- 2) Спорт (код - 5.1)
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)

#### 4. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
- 2) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 3) Культурное развитие (код – 3.6)
- 4) Общественное питание (код – 4.6)
- 5) Религиозное использование (код – 3.7)
- 6) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 7) Бытовое обслуживание (код – 3.3)
- 8) Общественное управление (код – 3.8)
- 9) Гостиничное обслуживание (код – 4.7)
- 10) Ветеринарное обслуживания (код – 3.10)

11) Деловое управление (код – 4.1)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	не менее 3 метров
3.	Минимальный отступ жилых домов от красной линии улиц	В соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования) или в соответствии с документацией по планировке территории.
4.	Минимальный отступ зданий, сооружений от красной линии проездов	3 м, или в соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования), или в соответствии с документацией по планировке территории.
5.	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
6.	От построек для содержания скота и птицы	4 м (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований)
7.	От других построек и объектов (бани, автостоянки и др.)	Высота объекта (в верхней точке), но не менее 1 м;
8.	От стволов деревьев:	- Высокорослых - 4 м; - Среднерослых - 2 м; - От кустарника - 1 м.
9.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
10.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	Балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; Крылец – 1.5 метра на любой высоте
11.	Максимальная высота здания	10 м
12.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
13.	Минимальная доля озелененной территории	40 %

	земельных участков	
14.	Максимальный процент застройки	30%
15.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 50 %
16.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,3

6. Расстояния от помещений (зданий, сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

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

- 1) Этажность – не более 3 этажей;
- 2) Площадь земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома – от 400 кв. м до 2 000 кв. м;
- 3) Ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома – не менее 20 м;
- 4) Общая площадь земельного участка (земельных участков) предназначенного (предназначенных) для строительства блокированного жилого дома определяется из расчета не менее 75 кв. м на один блок;
- 5) Для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных и блокированных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок— не менее 1 м;
- 6) Отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м;
- 7) Высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м;
- 8) Коэффициент застройки – не более 0,3;
- 9) Коэффициент свободных территорий – не менее 0,7;
- 10) Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьёй определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

### **Статья 62.2. Территориальные зоны Ж2 зона застройки малоэтажными.**

3. Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

4. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
- 2) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 3) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8-3)
- 4) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 5) Общественное управление (код – 3.8)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Магазины (код - 4.4)
- 2) Спорт (код - 5.1)
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)
- 4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- 1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.6)
- 2) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 3) Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1)
- 4) Культурное развитие (код – 3.6)
- 5) Общественное питание (код – 4.6)
- 6) Гостиничное обслуживание (код – 4.7)
- 7) Религиозное использование (код – 3.7)
- 8) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 9) Бытовое обслуживание (код – 3.3)
- 10) здравоохранение (код – 3.4)
- 11) Банковская и страховая деятельность (код – 4.5)
- 12) Деловое управление (код – 4.1)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно- разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 3 метров
3.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	5 м
4.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа	15 м
6.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	20 м
7.	Минимальное расстояние между торцами жилых зданий высотой 2-4 этажа с окнами из жилых комнат	10 м
8.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
9.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м

10.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	Балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; Крылец – 1.5 метра.
11.	Максимальная высота здания	15 м
12.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
13.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
14.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 15%
15.	Максимальный процент застройки	40%
16.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 - 50 %
17.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,8

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

- 1) Этажность – не более 5 этажей;
- 2) Площадь земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома – от 400 кв. м до 2 000 кв. м
- 3) Минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования при вместимости:
  - до 100 мест – 40 кв. м/место;
  - от 100 до 150 мест – 35 кв. м/место;
  - свыше 150 мест – 30 кв. м/место
- 4) Минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения при вместимости:
  - до 600 учащихся – 50 кв. м на одного учащегося;
  - от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на одного учащегося;
  - свыше 800 учащихся – 33 кв. м на одного учащегося.
- 5) Отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м;
- 6) Коэффициент застройки – не более 0,27;
- 5) Коэффициент свободных территорий – не менее 0,73;
- 6) Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки.

### **Статья 62.3. Территориальные зоны ЖЗ зона среднеэтажными жилыми домами.**

1. Зоны среднеэтажной жилой застройки включают в себя участки территории сельсовета, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше 5 (пяти) надземных этажей и иных видов жилой застройки.

## 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5)
- 2) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 3) Коммунальное обслуживание (код – 3.1)
- 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)
- 5) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 6) Бытовое обслуживание (код – 3.3)
- 7) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1)
- 8) культурное развитие (код – 3.6)
- 9) спорт (код – 5.1) в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры).

10) предпринимательство (код – 4.0)

11) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)

## 3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)
- 2) Культурное развитие (код – 3.6) в части размещения зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

3) Религиозное использование (код – 3.7) в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома).

4) Общественное управление (код – 3.8):

5) Обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно- исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно- конструкторские центры).

6) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1):

7) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.

## 4. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно- разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 6 метров
3.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	5 м
4.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа	15 м
6.	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	20 м

7.	Минимальное расстояние между торцами жилых зданий высотой 2-4 этажа с окнами из жилых комнат	10 м
8.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
9.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
10.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	Балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; Крылец – 1.5 метра.
11.	Максимальная высота здания	15 м
12.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
13.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
14.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 15%
15.	Максимальный процент застройки	40%
16.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 - 50 %
17.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,8

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Этажность для среднеэтажной жилой застройки - не более 5 надземных этажей;
- 2) Минимальный размер земельного участка для среднеэтажной жилой застройки – 2500 кв.м;
- 3) Минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования при вместимости:

- до 100 мест – 40 кв. м/место;
- от 100 до 150 мест – 35 кв. м/место;
- свыше 150 мест – 30 кв. м/место

- 4) Минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения при вместимости:

- до 600 учащихся – 50 кв. м на одного учащегося;
- от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на одного учащегося;
- свыше 800 учащихся – 33 кв. м на одного учащегося

- 4) Отступ от красных линий, улиц и проездов, смежных земельных участков до жилых многоквартирных (за исключением двухквартирных) домов при осуществлении строительства – не менее 6 м;

- 5) Отступ от красных линий, улиц и проездов до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 5 м;

б) Коэффициент интенсивности жилой застройки – не более 1,7

### **Статья 63. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.**

Зоны делового, общественного и коммерческого назначения предназначены для размещения объектов делового и общественного управления, торговли, общественного питания, объектов предпринимательской деятельности, а также иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения также допускается размещение гостиниц, размещение земельных участков (территорий общего пользования), предназначенных для устройства проездов, тротуаров, линейных и коммунальных объектов, а в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, допускается и размещение жилых домов.

Параметры общественно-деловой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01- 89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

#### **Статья 63.1. Территориальная зона О1 зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

1. Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

##### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Культурное развитие (код – 3.6)
- 2) Общественное управление (код – 3.8)
- 3) Общественное питание (код – 4.6)
- 4) Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (код – 8.4)
- 5) Образование и просвещение (код – 3.5)
- 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)
- 7) Бытовое обслуживание (код – 3.3)
- 8) Магазины (код - 4.4)
- 9) Гостиничное обслуживание (код – 4.7)
- 10) Развлечения (код – 4.8)
- 11) Деловое управление (код – 4.1)
- 12) Банковская и страховая деятельность (код – 4.5)
- 13) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)
- 14) Религиозное использование (код – 3.7)
- 15) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1)
- 16) Рынки (код – 4.3), кроме оптовых

##### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Спорт (код - 5.1)
- 2) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)
- 3) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей

##### 4. Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- 1) Многоэтажная жилая застройка (код – 2.1)
- 2) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5)
- 3) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код – 4.2)
- 4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 5) Склады (код – 6.9)

6) Развлечения (код – 4.8)

7) Ветеринарное обслуживание (код – 3.10)

8) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 6 метров
3.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	10 м
4.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
6.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
7.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	Балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; Крылец – 1,5 метра.
8.	Максимальная высота здания	45 м
9.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
10.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
11.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	расчет принимать по таблице 2, но не менее 10 %
12.	Максимальный процент застройки	50%
	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	51 – 70 %
4.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

6. Предельный (минимальный) размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для

объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье – 200 кв.м.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования при вместимости:

- до 100 мест – 40 кв. м/место;
- от 100 до 150 мест – 35 кв. м/место;
- свыше 150 мест – 30 кв. м/место

2) Минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения при вместимости:

- до 600 учащихся – 50 кв. м на одного учащегося;
- от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на одного учащегося;
- свыше 800 учащихся – 33 кв. м на одного учащегося.

Предельные (максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, установленные настоящей статьёй, определяются в соответствии с техническими регламентами.

### **Статья 63.2. Территориальная зона О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

1. Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

#### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Здравоохранение (код – 3.4)
- 2) Социальное обслуживание (код – 3.2)
- 3) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)
- 4) Культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, клубов, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройства площадок для празднеств и гуляний.

5) Религиозное использование (код – 3.7)

6) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1)

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Магазины (код - 4.4)
- 2) Спорт (код - 5.1)
- 3) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 4) Склады (код – 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады, погрузочные терминалы, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

5) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1)

#### 4. Условно разрешенные виды использования:

1) Жилая застройка (код – 2.0), за исключением приусадебных участков личного подсобного хозяйства (код – 2.2).

2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)

- 3) Ветеринарное обслуживание (код – 3.10)
- 4) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.
- 5) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1)
5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	6 м до 15 м
5.	Максимальная высота здания	50 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
8.	Максимальный процент застройки	30 %
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 40 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

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

- 1) Этажность – не более 5 этажей;
- 2) Площадь земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома – от 400 кв. м до 2 000 кв. м
- 3) Отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м;
- 4) Коэффициент застройки – не более 0,27;
- 5) Коэффициент свободных территорий – не менее 0,73;
- 6) Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки.

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

строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, не установленные пунктом 5 и 6 настоящей статьи, определяются в соответствии с техническими регламентами.

**Статья 63.3 Территориальная зона ОЗ – зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.**

1. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Деловое управление (код – 4.1)
- 2) Обеспечение научной деятельности (код – 3.9)
- 3) Банковская и страховая деятельность (код – 4.5)
- 4) Магазины (код - 4.4)
- 5) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код – 4.2)
- 6) Общественное питание (код – 4.6)
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)
- 8) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)
- 9) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 10) Ветеринарное обслуживания (код – 3.10)
- 11) предпринимательство (код – 4,0)
- 12) Рынки (код – 4.3), кроме оптовых

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Спорт (код - 5.1)
- 2) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)
- 3) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1)
- 4) Объекты гражданского назначения (код – 2.7.1)

4. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Жилая застройка (код – 2.0), за исключением приусадебных участков личного подсобного хозяйства (код – 2.2)
- 2) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1).

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом положений Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	20 м
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий	6 м

	без окон	
5.	Максимальная высота здания	45 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей территориальной зоны)
7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 10 %
8.	Максимальный процент застройки	50%
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	49 - 70 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, не установленные пунктом 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с техническими регламентами.

## **Статья 64. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.**

Производственные зоны предназначены для размещения объектов промышленного назначения, для установления санитарно-защитных зон таких объектов, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

Также допускается размещение объектов, связанных с обслуживанием, расположенных в указанных зонах, конструкторских бюро, объектов среднего профессионального образования, поликлиник, исследовательских лабораторий, спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

### **Статья 64.1. Территориальная зона П1 – зона производственно-коммунальных объектов III санитарного класса.**

1. Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III санитарного класса, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Тяжелая промышленность (код – 6.2)
- 2) Легкая промышленность (код – 6.3)
- 3) Пищевая промышленность (код – 6.4)
- 4) Строительная промышленность (код – 6.6)
- 5) Заготовка древесины (код – 10.1)
- 6) Склады (код – 6.9)
- 7) Деловое управление (код – 4.1)
- 8) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 9) Объекты придорожного сервиса (код – 4.9.1), в части размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

10) Энергетика (код – 6.7), в части размещение объектов теплового, электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)  
 2) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1)

3) Общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные).

4) Деловое управление (код – 4.1), в части размещения объектов капитального строительства с целью размещения органов управления производством.

5) Магазины (код – 4.4)

6) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)

7) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей

8) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1)

4. Условно разрешенные виды использования:

1) нефтехимическая промышленность (код – 6.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции;

2) фармацевтическая промышленность (код – 6.3.1)

3) Религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

4) Рынки (код – 4.3)

5) Выставочно-ярмарочная деятельность (код – 4.10)

6) Специальная деятельность (код – 12.2), в части размещения мусороперерабатывающих заводов, полигонов по сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	10 м
5.	Максимальная высота здания	45 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	III (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей территориальной зоны)
7.	Минимальная доля озелененной территории	10 %

	земельных участков	
8.	Максимальный процент застройки	80%
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	81-90 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные пунктом 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

7. Санитарно-защитные зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

#### **Статья 64.2. Территориальная зона П2– зона производственно-коммунальных объектов IV-V санитарных классов.**

1. Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V санитарных классов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

##### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Тяжелая промышленность (код – 6.2)
- 2) Легкая промышленность (код – 6.3)
- 3) Пищевая промышленность (код – 6.4)
- 4) Строительная промышленность (код – 6.6)
- 5) Заготовка древесины (код – 10.1)
- 6) Склады (код – 6.9)
- 7) Деловое управление (код – 4.1)
- 8) Объекты гаражного назначения (код – 2.7.1)
- 9) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 10) Магазины (код - 4.4)
- 11) Ветеринарное обслуживание (код – 3.10)
- 12) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)
- 13) Общественное питание (код – 4.6)
- 14) Транспорт (код – 7.0)
- 15) Энергетика (код – 6.7), в части размещение объектов теплового, электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.
- 16) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.
- 17) Водный транспорт (код – 7.3)
- 18) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)

##### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Гостиничное обслуживание (код – 4.7)
- 2) Спорт (код - 5.1), в части размещения спортивно-оздоровительных сооружений для работников предприятий.
- 3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1), в части размещения поликлиник, пунктов оказания первой медицинской помощи.
- 4) Обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные

изыскания, исследования и разработки (научно- исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно- конструкторские центры)

5) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1)

4. Условно разрешенные виды использования:

1) Тяжелая промышленность (код – 6.2)

2) Легкая промышленность (код – 6.3)

3) Пищевая промышленность (код – 6.4)

4) Строительная промышленность (код – 6.6)

5) Заготовка древесины (код – 10.1)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	Не менее 5 метров
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	10 м
5.	Максимальная высота здания	30 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей земельного участка)
7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
8.	Максимальный процент застройки	50 %
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	51 – 70 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные пунктом 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

7. Санитарно-защитные зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

## Статья 65. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Зона инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов энергетики, коммунального обслуживания, связи, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами. Также допускается размещение объектов, связанных со складской деятельностью, деловым управлением, с деятельностью исследовательских лабораторий, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Зона транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов автомобильного транспорта и обслуживания автотранспорта, объектов придорожного сервиса, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами. Также допускается размещение объектов, связанных с энергетикой, коммунальным обслуживанием, складской деятельностью и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

### 65.1. Территориальная зона И – зона объектов инженерной инфраструктуры.

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требований специальных нормативов и правил.

#### 2. Основные виды разрешенного использования:

1) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)

2) Энергетика (код 6.7)

3) Связь (код 6.8)

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) обслуживание автотранспорта (код – 4.9);

2) объекты придорожного сервиса (код - 4.9.1), в части размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

3) гидротехнические сооружения (код – 11.3)

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	60 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне И не осуществляется)
2.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8
3.	Минимальный размер объекта капитального строительства (площадь застройки)	2 кв.м

4. Предельный (минимальный) размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье – 20 кв.м.

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

## **Статья 65.2. Территориальная зона Т – зона объектов транспортной инфраструктуры.**

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Автомобильный транспорт (код – 7.2)
- 2) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)
- 3) Коммунальное обслуживание (код – 3.1)
- 4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)
- 5) Объекты гаражного назначения (код - 2.7.1)

### 3. Условно разрешенные виды использования:

1) Передвижное жилье (код – 2.4), в части размещения палаточных городков, кемпингов, жилых прицепов с возможностью подключения указанных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования;

2) Склады (код – 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады, погрузочные терминалы, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

3) Связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.

4) Объекты гаражного назначения (код – 4.9.1)

4. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1	Максимальный процент застройки	90 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне Т не осуществляется)
2	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8
3.	Минимальный размер объекта капитального строительства (площадь застройки)	20 кв.м

5. Предельный (минимальный) размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье – 25 кв.м.

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

## **Статья 66. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ И ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона сельскохозяйственных угодий предназначены для осуществления деятельности связанной с растениеводством, овощеводством, рыбоводством и другими видами деятельности, предусмотренными настоящими Правилами. В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами. В ряде случаев, предусмотренных настоящими Правилами допускается размещение объектов, связанных с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, а также обеспечением сельскохозяйственного производства.

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения предназначена для осуществления деятельности связанной с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, а также с обеспечением сельскохозяйственного производства. В ряде случаев, предусмотренных настоящими Правилами допускается размещение объектов торговли и общественного питания.

### **Статья 66.1. Территориальные зоны Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий и Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

1. Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения функции территории в соответствии с генеральным планом.

#### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Рыбоводство (код – 1.13)
- 2) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код – 1.15)
- 3) Пчеловодство (код – 1.12)
- 4) Животноводство (код – 1.7)
- 5) Охрана природных территорий (код – 9.1), в части создания и ухода за защитными лесами, сохранения свойств земель, являющихся особо ценными.

6) Запас (код – 12.3)

7) Овощеводство (код – 1.3)

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Садоводство (код – 1.5)

#### 4. Условно разрешенные виды использования:

1) Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код – 1.16)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне СХ не осуществляется)
2.	Минимальный размер объекта капитального строительства (площадь застройки)	20 кв.м

6. Предельный (минимальный) размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье – 200 кв.м.

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для

объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

**Статья 66.1. Территориальные Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

3. Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения функции территории в соответствии с генеральным планом.

4. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код – 1.16)
- 2) Рыбоводство (код – 1.13)
- 3) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код – 1.15)
- 4) Пчеловодство (код – 1.12)
- 5) Животноводство (код – 1.7):
- 6) Охрана природных территорий (код – 9.1), в части создания и ухода за 62 защитными лесами, сохранения свойств земель, являющихся особо ценными.
- 7) Запас (код – 12.3).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Садоводство (код – 1.5)

4. Условно разрешенные виды использования:

1) Ведение садоводства (код – 13.2), для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых (образуемых для предоставления) уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления садоводческому некоммерческому объединению граждан;

2) Ведение дачного хозяйства (код – 13.3), для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых (образуемых для предоставления) уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления дачному некоммерческому объединению граждан;

3) ведение огородничества (код – 13.1), для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых (образуемых для предоставления) уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления огородническому некоммерческому объединению граждан;

4) охота и рыбалка (код – 5.3);

5) трубопроводный транспорт (код – 7.5).

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне СХ не осуществляется)
2.	Минимальный размер объекта капитального строительства (площадь застройки)	20 кв.м

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленными пунктами 1, 2, 3 части 3 настоящей статьи:

- 1) Этажность – не более 3 надземных этажей;
- 2) Минимальный размер земельного участка для ведения садоводства (код – 13.2) и ведения дачного хозяйства (код – 13.3) – 250 кв.м.;

2) Минимальный размер земельного участка для ведения огородничества (код – 13.1) – 200 кв.м.;

3) Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования (за исключением линейных объектов), стоянок – не менее 1 метров;

4) Отступ от красных линий, улиц и проездов до зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) при осуществлении строительства – не менее 3 метров;

5) Высота ограждения земельных участков – не более 1,8 метров;

6) Максимальный коэффициент застройки – не более 0,3.

### **Статья 67. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ – Р.**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться территории, занятые лесопарками, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. рекреационных зонах допускается размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами. В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в данной территориальной зоне, либо с обслуживанием таких объектов, за исключением линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

#### **Статья 67.1. Территориальная зона Р1 – зона парков, скверов, садов, бульваров.**

1 Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

##### 2 Основные виды разрешенного использования:

1) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)

2) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)

3) Питомники (код – 1.17)

4) Общие пользование водными объектами (код - 11.1)

5) Отдых (рекреация) (код – 5.0)

##### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Спорт (код - 5.1)

2) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)

3) Общественное питание (код – 4.6)

4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения парковки

##### 4. Условно-разрешенное использование:

1) Водный транспорт (код – 7.3)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Максимальная высота здания	10 м
3.	Минимальная доля озеленения земельного участка	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 70 %
4.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление)

	разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне Р-1 не осуществляется)
--	--

6. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

**Статья 67.2. Территориальная зона Р2 – зона занятий физической культурой и спортом.**

1. Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Природно-познавательный туризм (код - 5.2)
- 2) Охота и рыбалка (код – 5.3)
- 3) Спорт (код – 5.1)
- 4) Общее пользование водными объектами (код - 11.1)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования/:

1) Культурное развитие (код – 3.6), в части устройства площадок для празднеств и гуляний.

- 2) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)
- 3) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)

4. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Магазины (код - 4.4)

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Минимальная доля озеленения земельного участка	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 40 %
3.	Максимальный процент застройки	30 %
4	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 60 %
5.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,2

6. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

## **Статья 68. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

Зоны специального назначения, связанные с захоронениями предназначены для осуществления ритуальной и специальной деятельности. К ритуальной деятельности относится размещение кладбищ, объектов по продаже ритуальных принадлежностей, а также объектов религиозного использования. К специальной деятельности относится размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских и биологических отходов, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов.

### **Статья 68.1. Территориальная зона Сп1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

1. Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

#### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Ритуальная деятельность (код – 12.1)
- 2) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3)
- 3) Бытовое обслуживание (код – 3.3)

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи).

2) Коммунальное обслуживание (код - 3.1)

3) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9)

4) Деловое управление (код – 4.1), в части размещения объектов капитального строительства с целью размещения органов управления деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением (за исключением органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью).

#### 4. Условно разрешенный вид использования:

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети).

5. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности.

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	Устанавливается с учетом положений статьи 40 Таблицы 2 Правил
2.	Минимальная доля озеленения земельного участка	90%
3.	Максимальный процент застройки	3 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне С-1 не осуществляется)
4.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при	не менее 3 метров

	осуществлении строительства	
5.	Размеры земельного участка кладбища традиционного захоронения (по обряду трупного положения) при проектировании следует принимать из расчета	0,24 га на 1 тыс. чел.

6. Предельный (минимальный) размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье – 200 кв.м.

Предельные (максимальный) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, не подлежат установлению и определяются в соответствии с техническими регламентами.

### **Статья 69. Изменения в градостроительный кодекс, вступающие в силу с 01.01.2017 г.**

Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ (далее – Закон № 373-ФЗ) были внесены значительные изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и другие законы в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий.

Изменения, которые были внесены Законом № 373-ФЗ в части комплексного развития территорий и документации по планировке территории, вступающих в силу в 2017 году.

#### **1. Решения о подготовке документации по планировке территории могут приниматься не только органами публичной власти**

Законом № 373-ФЗ статья 45 ГрК РФ была дополнена частью 1.1, которой предусматривается самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории:

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

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, по инициативе которых осуществляется комплексное освоение территории;

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

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

До вступления в силу указанных изменений, решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления. Указанные изменения вступают в силу с 1 января 2017 года.

#### **2. Решение о развитии может быть принято только в отношении застроенной территории, на которой расположены многоквартирные дома, подлежащие сносу или реконструкции**

Законом № 373-ФЗ признана утратившей силу часть 4 статьи 46.1 ГрК РФ, которой предусматривалась возможность расположения на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии наряду с многоквартирными домами (подлежащих сносу), также иных объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Таким образом, решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления (часть 3 статьи 46.1 ГрК РФ). Указанные изменения вступают в силу с 1 января 2017 года.

### **3. Комплексное развитие территории может осуществляться по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, и по инициативе органа местного самоуправления**

Тогда как решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, согласно части 3 статьи 46.10 ГрК РФ, может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Законом № 373-ФЗ предусмотрен особый порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (см. статью 46.11 ГрК РФ).

Кроме того, Законом № 373-ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен статьей 56.12, предусматривающей особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. Указанные изменения вступают в силу с 1 января 2017 года.

### **4. Детализированы положения о градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ)** Глава 7 ГрК РФ («Информационное обеспечение градостроительной деятельности») дополнена статьей 57.3 («Градостроительный план земельного участка»). Указанной статьей, в том числе предусматриваются:

1) цель выдачи ГПЗУ;

2) источники информации для подготовки ГПЗУ;

- 3) содержание ГПЗУ;
- 4) обязательство выдать заявителю ГПЗУ в течение двадцати рабочих дней после получения заявления (срок сокращен на десять рабочих дней);
- 5) направление органом местного самоуправления в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запроса о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) предельный срок использования указанной в ГПЗУ информации для цели подготовки проектной документации (три года со дня выдачи). Тогда как статья 44 ГрК РФ («Градостроительные планы земельных участков») Законом № 373-ФЗ признана утратившей силу. Указанные изменения вступают в силу с 1 июля 2017 года.

#### **5. Изменены положения о возмещении вреда, причиненного в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования и документации по планировке территории**

Статья 59 ГрК РФ, предусматривающая возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории неоднократно претерпевала изменения.

Новая редакция статьи 59 ГрК РФ предусматривает возмещение в полном объеме вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов:

- 1) документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- 2) документации по планировке территории, утверждаемой уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления;
- 3) правил землепользования и застройки, утверждаемых органами местного самоуправления. Такой вред подлежит возмещению соответственно:
  - 1) Российской Федерацией;
  - 2) субъектами Российской Федерации;
  - 3) муниципальными образованиями.Указанные изменения вступают в силу с 1 января 2017 года.

#### **ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

**Статья 70. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.**

- Н1** Санитарно-защитная зона автомобильных дорог
- Н2** Зона затопления
- Н3** Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н4** Водоохранная зона рек и притоков
- Н5** Прибрежная защитная полоса
- Н6** Производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов
- Н7** Санитарно-технических объектов

## **Н8 Охранные зоны линий электропередач**

### **Статья 71. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами для зон с особым использованием территорий.

На недвижимость, в случае расположения ее на территории зоны с особыми условиями использования территорий и вне зависимости от территориальной зоны в которой она расположена, действуют ограничения в использовании в соответствии с регламентом зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с действующим законодательством.

Применение видов разрешенного использования недвижимости, разрешенные регламентом территориальной зоны, но запрещенные регламентом зоны с особыми условиями использования территорий, не допускается.

### **Статья 71.1. Зона Н1 – санитарно-защитная зона автомобильных дорог.**

Санитарно-защитные зоны и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами: СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Автомобильные дороги в зависимости от их назначения и расчетной интенсивности движения подразделяются на I, II, III, IV и V категории. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

- 1) Семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) Пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который

предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

- объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
- объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
- объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
- инженерных коммуникаций.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти администрации Красноярского края, органом местного самоуправления.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти администрацией Красноярского края, органом местного самоуправления.

Расстояния от бровки земляного полотна автомобильных дорог до застройки необходимо принимать не менее приведенных в Таблице 3.

Таблица 3. - Расстояния от бровки земляного полотна автомобильных дорог до застройки.

Категория автомобильных дорог	Расстояние от бровки земляного полотна, м, не менее	
	до жилой застройки	до садоводческих огороднических, дачных объединений
I, II, III	100	50
IV	50	25

Для защиты застройки от шума следует предусматривать мероприятия по шумовой защите, в том числе шумозащитные устройства и полосу зеленых насаждений вдоль дороги шириной не менее 10 м.

Мероприятия по шумовой защите предусматривают:

- функциональное зонирование территории с отделением селитебной и рекреационной зон от производственной, коммунально-складской зон и основных транспортных коммуникаций и формирование застройки с учетом требуемой степени акустического комфорта;
- устройство санитарно-защитных зон между жилой застройкой и промышленными, коммунально-транспортными предприятиями, автомобильными, железными дорогами и другими пространственными источниками шума;
- трассировку магистральных дорог скоростного и грузового движения в обход жилых районов и зон отдыха, концентрацию транспортных потоков на небольшом числе магистральных улиц с высокой пропускной способностью, проходящих, по возможности, вне жилой застройки (по границам промышленных и коммунально-складских зон, в полосах отвода железных дорог);
- дифференциацию улично-дорожной сети по составу транспортных потоков с выделением основного объема грузового движения на специализированных магистралях;
- создание системы парковки автомобилей на границе жилых районов, микрорайонов и групп жилых зданий;

- формирование общегородской системы зеленых насаждений;
- использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности при расположении небольшого населенного пункта вблизи магистральной автодороги или железной дороги на расстоянии, не обеспечивающем необходимое снижение шума (необходимый эффект достигается при малоэтажной жилой застройке). Шумозащитные экраны следует устанавливать на минимально допустимом расстоянии от автомагистрали или железной дороги с учетом требований по безопасности движения, эксплуатации дороги и транспортных средств;
- расположение в первом эшелоне застройки магистральных улиц шумозащитных зданий в качестве экранов, защищающих от транспортного шума внутриквартальное пространство жилых районов, микрорайонов. В качестве зданий-экранов могут использоваться здания нежилого назначения: магазины, автостоянки, предприятия коммунально-бытового обслуживания, а также многоэтажные шумозащитные жилые и административные здания со специальными архитектурно-планировочными решениями, шумозащитными окнами, расположенные на минимальном расстоянии от магистральных улиц и железных дорог с учетом настоящих норм и звукоизоляционных характеристик наружных ограждающих конструкций.

### **Статья 71.2. Зона Н2 – зона затопления и подтопления.**

Строительные нормы и правила 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» распространяются на проектирование систем, объектов и сооружений инженерной защиты от затопления и подтопления территорий населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и коммунально-бытовых объектов, месторождений полезных ископаемых и горных выработок, сельскохозяйственных и лесных угодий, природных ландшафтов.

В данной зоне при проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

В состав средств инженерной защиты от затопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

При выборе вариантов конструкций дамб обвалования надлежит учитывать:

- топографические, инженерно-геологические, гидрогеологические, гидрологические, климатические условия района строительства; экономичность конструкций защитных сооружений;
- возможность пропуска воды в период половодья и летних паводков;
- плотность застройки территории и размеры зон отчуждения, требующих выноса строений из зон затопления;
- целесообразность применения местных строительных материалов, строительных машин и механизмов;
- сроки возведения сооружений;
- требования по охране окружающей природной среды;
- удобство эксплуатации;
- целесообразность утилизации дренажных вод для улучшения водоснабжения.

В данной зоне возможно проведение мероприятий по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6: размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в зонах возможного затопления (при глубине

затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

### **Статья 71.3. Зона НЗ – зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

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

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

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 года N 554, утвердившего Положение о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1,1200-03».

3. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Границы первого пояса зоны поверхностного источника водоснабжения устанавливаются от водозабора вверх по течению реки не менее 200 м, вниз по течению – не менее 100 м и не менее 100 м по прилегающему к водозабору берегу. Границы второго пояса надлежит устанавливать вверх по течению по расчету по гидрологическим и метеорологическим условиям, вниз по течению – не менее 250 м и не менее 500 м по прилегающему к водозабору берегу. Границы третьего пояса должны быть вверх и вниз по течению реки такими же, как для второго пояса, а по прилегающему берегу – по водоразделу, но не более 3 - 5 км от реки.

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений», п. 14.6: размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и площадок водопроводных сооружений, если проектируемые объекты не связаны с эксплуатацией источников.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается

положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

2) В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии 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.

Границы поясов ЗСО подземных источников определяются согласно санитарным нормам:

- 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 второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Режим использования территорий надлежит принимать в соответствии с санитарными нормами.

#### **Статья 71.4. Зона Н4 – водоохранная зона рек и их притоков.**

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 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. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения».

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

- до 10 км – в размере 50 м;
- от 10 до 50 км – в размере 100 м;
- от 50 км и более – в размере 200 м.

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

В пределах водоохранной зоны запрещаются:

- 1) Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) Размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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) Размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) Размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) Сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) Разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) Централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) Сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) Локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) Сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Водоохранные зоны, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Установление на местности границ водоохраных зон водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 71.5 Зона Н5 – прибрежная защитная полоса.**

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ; СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения».

Прибрежная защитная составляет:

- 30 м для обратного и нулевого уклона;
- 40 м для уклона до 30°;
- 50 м для уклона 30° и более.

Разрешается:

- размещение объектов водоснабжения;
- размещение объектов рекреации.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохраных зон ограничениями запрещаются:

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

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

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

#### **Статья 71.6. Зона Н6 – санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов.**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности в соответствии с приведенными классификацией объектов и нормативами в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

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

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

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

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

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются режимом территории санитарно-защитной зоны.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с режимом территорий санитарно-защитных зон, границы которых отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, определены следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

6. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей

промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий объекты пищевых отраслей промышленности оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

7. На территории санитарно-защитных зон допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления конструкторские бюро;

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа бани прачечные;

- объекты торговли и общественного питания мотели, гостиницы;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо местные и транзитные коммуникации ЛЭП;

- электроподстанции нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции сооружения оборотного водоснабжения автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей.

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

9. Для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет 100 метров, зона Н6 должна быть максимально озеленена - не менее 60% её территории; для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет от 101 до 500 метров - не менее 50% её территории; для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет 1000 м и более - не менее 40% её территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

10. Обязательства по озеленению санитарно-защитных зон возлагаются на предприятия (промышленные объекты и производства), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, вокруг которых установлена данная санитарно-защитная зона.

### **Статья 71.7. Зона Н7 – санитарно-защитные зоны кладбищ, площадок компостирования твердых бытовых отходов, скотомогильников.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 10.6.

Минимальные расстояния от зданий предприятий обслуживания и границ земельных участков кладбищ традиционного захоронения (по обряду трупоположения) до объектов жилой застройки – 300 метров; до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и

лечебных объектов – 500 метров.

После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. В сельских поселениях и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.

Для кладбищ площадью от 20 до 40 га устанавливается санитарно-защитная зона размером 500 метров.

Для кладбищ площадью от 10 до 20 га устанавливается санитарно-защитная зона размером 300 метров.

Для кладбищ площадью от 10 га и менее устанавливается санитарно-защитная зона размером 100 метров.

Для закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбища с погребением после кремации, колумбариев, сельских кладбищ устанавливается санитарно-защитная зона размером 50 метров.

Санитарно-защитная зона площадок компостирования твердых бытовых отходов

Данные санитарно-защитные зоны устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных объектов, почв и воздуха. Ширина санитарно-защитной зоны площадок для компостирования твердых бытовых отходов без навоза и фекалий составляет 300 м.

Разрешенное использование: проведение работ по озеленению и благоустройству территории.

Запрещается:

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

- предоставление земель для садоводства и огородничества.

Санитарно-защитная зона скотомогильников.

Данные санитарно-защитные зоны устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых и общественных зданий, животноводческих ферм, скотопрогонов, пастбищ, автомобильных и железных дорог, в зависимости от их категории, с целью соблюдения требований санитарной охраны вышеперечисленных объектов.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;
- скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 50-300 м;
- расстояние от биотермической ямы, расположенной на территории государственных ветеринарных организаций и входящей в состав вспомогательных сооружений, и производственными зданиями ветеринарных организаций, находящимися на этой территории - не регламентируется.

### **Статья 71.8. Зона Н8 – охранные зоны инженерных коммуникаций.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

- свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и

сельских поселений».

Охранные зоны сетей и сооружений связи и радиофикации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» устанавливаются:

1) Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

2) Для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

3) Создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

- при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

- все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

### **Статья 71.9. Зона Н9 – охранные зоны линий электропередач.**

1. Охранные зоны (далее ОЗ) устанавливаются в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства.

2. В границах ОЗ устанавливаются особые условия использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

- правила устройства электроустановок, 7 издание Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые предметы и объекты (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких, коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3, запрещается:

1) Склаживать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

2) Размещать:

- детские и спортивные площадки стадионы;

- рынки, торговые точки полевые станы, загоны для скота;

- гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей;

- стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам;

- проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3) Использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

4) Бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

5) Осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

5. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается:

1) Строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) Горные, взрывные мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) Посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) Дноуглубительные, землечерпальные и погрузо-разгрузочные работы, добыча рыбы других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) Проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке;

6) Проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) Земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

8) Полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) Полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электро-

передачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных п. 5, без письменного согласования сетевых организаций запрещается:

1) Размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) Складевать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов;

3) Устраивать причалы для стоянки судов, барж, плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

7. Охранные зоны устанавливаются:

1) Вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении;

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенными по стенам зданий, конструкциям и т.д., -охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами, минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 – 20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

2) Вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) Вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

4) Вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы (реки, каналы, озёра и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии

электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении для судоходных водоёмов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоёмов – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

### **ГЛАВА 13. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА.**

**Статья 72. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.**

**И1** Охранные зоны объектов культурного наследия

**И2** Особо охраняемые природные территории

На территории сельсовета 1 объект истории и 2 объекта археологии.

В зоне объектов археологического наследия располагаются памятники – объекты культурного наследия, частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Указом Президента РФ «Об уточнении состава объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения.

В целях предотвращения повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий объекты культурного наследия подлежат охране (Федеральный закон от 25.06.2002 г №73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»).

**Запрещается:**

- не санкционированные в соответствии с действующим законодательством земельные и строительные работы;
- расширение существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых;
- прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов.

**Требуется:**

- разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки территорий зоны «Объектов археологического наследия».

В соответствии со ст. 34 №73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный пояс, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом

зон охраны объекта культурного наследия.

Охранная 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.

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.

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.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливает Постановление «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (№315 от 26.04.2008г.).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории определяются режимами хозяйственной деятельности и градостроительным регламентом в части регулирования застройки.

### **Статья 72.1. Зона И1 – охранные зоны объектов культурного наследия.**

В охранной зоне И1 режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определен как особый режим землепользования и застройки в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде и установлен с учетом следующих требований:

1) Запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей (элементов), в том числе касающееся их размеров, пропорций и

параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

3) Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, любых конструкций и сооружений, нарушающих оригинальный облик здания и способных причинить физические утраты объекту культурного наследия или утрату им своего значения, а также регулирование проведения работ по озеленению;

4) Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий;

5) Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

6) Благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

7) Обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

8) Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также раздел (разделение) земельных участков и их объединение.

В охранных зонах все архитектурно-строительные и планировочные мероприятия, а также работы по благоустройству на территории охранных зон могут проводиться только с разрешения органов охраны объектов культурного наследия по специально разработанным проектам.

### **Статья 72.2. Зона И2 – Особо охраняемые природные территории.**

Особо охраняемые природные территории устанавливаются с целью сохранения природных ландшафтов, защиты мест обитания (произрастания) редких видов растений и животных, включенных в Красные книги Российской Федерации и Красноярского края, выполняют функции резерватов хозяйственно ценных растений и животных, включая места массовых зимовок охотничьих зверей, места массового пролета и миграционных концентраций птиц.

К особо охраняемым природным территориям относятся природные парки, заказники, памятники природы и территории традиционного природопользования.

На территории ООПТ запрещается:

- хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение лесами экологических, санитарно-гигиенических и рекреационных функций, на состояние, воспроизводство объектов животного мира и выполнение поставленных задач, в том числе: размещение радиоактивных отходов;

- хранение и использование ядохимикатов, токсичных химических препаратов; засорение бытовыми, строительными, промышленными и иными отходами и мусором;

проведение сплошных и выборочных рубок спелых и перестойных лесных насаждений для заготовки древесины, за исключением выборочных рубок - заготовки гражданами древесины для собственных нужд в соответствии с нормативными правовыми актами Красноярского края;

- выжигание травы на земельных участках, непосредственно примыкающих к лесам, защитным и озеленительным лесным насаждениям, без постоянного наблюдения;

ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;

- мойка транспортных средств в пределах прибрежной полосы водных объектов;

- сплав леса;
- уничтожение или порча установленных предупредительных и информационных знаков (аншлагов).

Хозяйственная деятельность, не запрещенная на территории заказника, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и режимом заказника, исходя из приоритетности охраняемых природных комплексов, объектов на этих территориях и не должна противоречить целям создания заказника.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов на территории заказника могут осуществляться по проектам, получившим положительные заключения государственных экспертиз, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **ГЛАВА 14. ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

### **Статья 73. Земли сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий размещения сельскохозяйственных угодий, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона объектов сельскохозяйственного использования включает в себя участки территории, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также иными территориями, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства.

#### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- пашни;
- многолетние насаждения;
- пастбища;
- сенокосы;
- хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;
- скотоводческие и птицеводческие фермы и комплексы;
- зверофермы;
- питомники;
- овощехранилища;
- зернохранилища;
- объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;
- конюшни;
- теплицы, парники;
- парки сельхозтехники;
- склады удобрений;
- сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;
- иные объекты сельскохозяйственного назначения.

#### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- земельные участки, предназначенные для ведения огородничества;
- земельные участки, предназначенные для выращивания технических культур;
- линейные объекты, связанные с объектами, расположенными в зоне сельскохозяйственного использования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;
- объекты благоустройства.

#### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные коммуникации;
- внутрихозяйственные дороги;
- лесозащитные полосы;
- пруды;
- вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения.

#### **Статья 74. Земли лесного фонда.**

Режим использования данной территории регулируется гл.1 Лесного кодекса РФ «Использование лесов».

Использование лесов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов.

Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного срочного пользования лесным участком.

Использование лесов может быть следующих видов:

- 1) Заготовка древесины;
- 2) Заготовка живицы;
- 3) Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
- 4) Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
- 5) Ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;
- 6) Ведение сельского хозяйства;
- 7) Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
- 8) Осуществление рекреационной деятельности;
- 9) Создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- 10) Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;
- 11) Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
- 12) Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- 13) Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- 14) Переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- 15) Осуществление религиозной деятельности;
- 16) Иные виды, определенные в соответствии с частью 2 статьи 6 настоящего Кодекса.

Леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Использование лесов, представляющее собой предпринимательскую деятельность, осуществляется на землях лесного фонда лицами, зарегистрированными в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Для использования лесов необходима лесная декларация - заявление об использовании лесов в соответствии с проектом освоения лесов.

Ежегодно лесная декларация подается в органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 84 настоящего Кодекса, лицами, которым лесные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

Форма лесной декларации, порядок ее заполнения и подачи утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Использование лесов может ограничиваться только в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Допускается установление следующих ограничений использования лесов:

1) Запрет на осуществление одного или нескольких видов использования лесов, предусмотренных частью 1 статьи 25 настоящего Кодекса;

2) Запрет на проведение рубок;

3) Иные установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами ограничения использования лесов.

Использование лесов может быть приостановлено только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Приостановление использования лесов в случаях, предусмотренных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, осуществляется в судебном порядке. В иных случаях приостановление использования лесов осуществляется органами исполнительной власти, органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии с федеральными законами.

Заготовка древесины представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с рубкой лесных насаждений, их трелевкой, частичной переработкой, хранением и вывозом из леса древесины.

Заготовка древесины осуществляется в эксплуатационных лесах, защитных лесах, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Для заготовки древесины предоставляются в первую очередь погибшие, поврежденные и перестойные лесные насаждения.

Запрещается заготовка древесины в объеме, превышающем расчетную лесосеку (допустимый объем изъятия древесины), а также с нарушением возрастов рубок.

Возрасты рубок и порядок исчисления расчетной лесосеки устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Перечень видов (пород) деревьев и кустарников, заготовка древесины которых не допускается, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Граждане, юридические лица в целях заготовки древесины вправе осуществлять строительство лесных дорог, лесных складов, других строений и сооружений.

Граждане, юридические лица осуществляют заготовку древесины на основании договоров аренды лесных участков, а в случае осуществления заготовки древесины без предоставления лесного участка - договоров купли-продажи лесных насаждений.

Правила заготовки древесины устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Граждане вправе заготавливать древесину для целей отопления, возведения строений и иных собственных нужд.

Граждане осуществляют заготовку древесины для собственных нужд на основании договоров купли-продажи лесных насаждений.

Порядок и нормативы заготовки гражданами древесины для собственных нужд устанавливаются законами Красноярского края.

Заготовка живицы представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с подсочкой хвойных лесных насаждений, хранением живицы и вывозом ее из леса.

Заготовка живицы осуществляется в лесах, которые предназначаются для заготовки древесины.

Граждане, юридические лица осуществляют заготовку живицы на основании договоров аренды лесного участка.

Правила заготовки живицы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом соответствующих лесных ресурсов из леса.

К недревесным лесным ресурсам, заготовка и сбор которых осуществляются в соответствии с настоящим Кодексом, относятся пни, береста, кора деревьев и кустарников, хворост, веточный корм, еловая, пихтовая, сосновая лапы, ели или деревья других хвойных пород для новогодних праздников, мох, лесная подстилка, камыш, тростник и подобные лесные ресурсы.

Граждане, юридические лица, осуществляющие заготовку и сбор недревесных лесных ресурсов, вправе возводить навесы и другие временные постройки на предоставленных им лесных участках на основании договоров аренды лесных участков.

Правила заготовки и сбора недревесных лесных ресурсов устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Заготовка и сбор гражданами недревесных лесных ресурсов, за исключением елей и деревьев других хвойных пород для новогодних праздников, для собственных нужд осуществляются в соответствии со статьей 11 Лесного Кодекса РФ.

Ограничение заготовки и сбора гражданами недревесных лесных ресурсов для собственных нужд может устанавливаться в соответствии со статьей 27 Лесного Кодекса РФ.

К заготовке и сбору гражданами недревесных лесных ресурсов для собственных нужд не применяются части 1, 3 и 4 ст. 32 Лесного Кодекса РФ.

Порядок заготовки и сбора гражданами недревесных лесных ресурсов для собственных нужд устанавливается законом Красноярского края.

Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с изъятием, хранением и вывозом таких лесных ресурсов из леса.

К пищевым лесным ресурсам, заготовка которых осуществляется в соответствии с Лесным Кодексом РФ, относятся дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, семена, березовый сок и подобные лесные ресурсы.

Граждане, юридические лица осуществляют заготовку пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений на основании договоров аренды лесных участков.

Граждане, юридические лица, осуществляющие заготовку пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, на предоставленных им лесных участках вправе размещать сушилки, грибоварни, склады и другие временные постройки.

Правила заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений для собственных нужд осуществляются гражданами в соответствии со статьей 11 настоящего Кодекса.

Ограничение заготовки гражданами пищевых лесных ресурсов и сбора ими лекарственных растений для собственных нужд может устанавливаться в соответствии со ст. 27 Лесного Кодекса РФ.

К заготовке гражданами пищевых лесных ресурсов и сбору ими лекарственных растений для собственных нужд не применяются части 1, 3 и 4 статьи 34 Лесного Кодекса РФ.

Порядок заготовки гражданами пищевых лесных ресурсов и сбора ими лекарственных растений для собственных нужд устанавливается законом Красноярского края.

Ведение охотничьего хозяйства на лесных участках представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с оказанием услуг лицам, осуществляющим охоту.

Лесные участки, предоставляемые для ведения охотничьего хозяйства, признаются охотничьими угодьями.

Охота на лесных участках, предоставленных для ведения охотничьего хозяйства, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 апреля 1995 года N 52-ФЗ "О

животном мире и Лесным Кодексом РФ.

На лесных участках, предоставленных для ведения охотничьего хозяйства, допускается возведение временных построек и осуществление благоустройства этих лесных участков.

Граждане, юридические лица осуществляют использование лесов для ведения охотничьего хозяйства на основании договоров аренды лесных участков.

Правила использования лесов для ведения охотничьего хозяйства устанавливаются законом Красноярского края.

Использование гражданами лесов для осуществления любительской охоты и спортивной охоты осуществляется без предоставления лесных участков в соответствии со статьей 11 Лесного Кодекса РФ.

Ограничение использования гражданами лесов для осуществления любительской охоты и спортивной охоты может устанавливаться в соответствии со статьей 27 Лесного Кодекса РФ.

Леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности).

На лесных участках, предоставленных для ведения сельского хозяйства, допускается размещение ульев и пасек, возведение изгородей, навесов и других временных построек.

Для ведения сельского хозяйства лесные участки предоставляются гражданам, юридическим лицам в соответствии со статьей 9 настоящего Кодекса.

Правила использования лесов для ведения сельского хозяйства устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с получением плодов, ягод, декоративных растений, лекарственных растений и подобных лесных ресурсов.

На лесных участках, используемых для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, допускается размещение временных построек.

Граждане, юридические лица осуществляют выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений на основании договоров аренды лесных участков.

Правила использования лесов для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Леса могут использоваться для осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности научными организациями, образовательными организациями.

Для осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим научным организациям, образовательным организациям - в аренду.

Правила использования лесов для осуществления научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.

При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение

Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности

устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определенных пород (целевых пород).

К лесным насаждениям определенных пород (целевых пород) относятся лесные насаждения искусственного происхождения, за счет которых обеспечивается получение древесины с заданными характеристиками. Лесные плантации могут создаваться на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Гражданам, юридическим лицам для создания лесных плантаций и их эксплуатации лесные участки предоставляются в аренду в соответствии с настоящим Кодексом, земельные участки - в соответствии с земельным законодательством.

На лесных плантациях проведение рубок лесных насаждений и осуществление подсочки лесных насаждений допускаются без ограничений.

Использование лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых осуществляется в соответствии со статьей 21 Лесного Кодекса РФ.

Для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду, за исключением случаев, когда на основании разрешений органов государственной власти, органов местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 84 Лесного Кодекса РФ, допускается выполнение работ по геологическому изучению недр на землях лесного фонда без предоставления лесного участка, если выполнение таких работ не влечет за собой проведение рубок лесных насаждений.

В целях обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации объектов, связанных с выполнением работ по геологическому изучению недр и разработкой месторождений полезных ископаемых, в том числе в охранных зонах указанных объектов, осуществляется использование лесов для вырубki деревьев, кустарников и лиан без предоставления лесных участков.

Порядок использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Использование лесов для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, специализированных портов осуществляется в соответствии со статьей 21 Лесного Кодекса РФ.

Лесные участки используются для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, специализированных портов в соответствии с водным законодательством.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в соответствии со статьей 9 Лесного Кодекса для строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов.

Использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов осуществляется в соответствии со статьей 21 Лесного Кодекса РФ.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в соответствии со статьей 9 Лесного Кодекса РФ для строительства линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог и других линейных объектов.

Лесные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены линии электропередачи, линии связи, дороги,

трубопроводы и другие линейные объекты, предоставляются на правах, предусмотренных статьей 9 Лесного Кодекса РФ, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, аренде, хозяйственном ведении или оперативном управлении указанные линейные объекты.

В целях обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, в том числе в охранных зонах указанных линейных объектов, осуществляется использование лесов для вырубki деревьев, кустарников и лиан без предоставления лесных участков.

Правила использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Использование лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с производством лесоматериалов и иной продукции такой переработки в соответствии со статьей 14 Лесного Кодекса РФ.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам в аренду для переработки древесины и иных лесных ресурсов.

Правила использования лесов для переработки древесины и иных лесных ресурсов устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Отчет об использовании лесов (информация об объеме изъятых лесных ресурсов, их товарной структуре, другая информация) представляется гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, в органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со статьями 81 - 84 Лесного Кодекса РФ. Форма отчета об использовании лесов и порядок его представления устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Запрещаются монополистическая деятельность и недобросовестная конкуренция в области использования лесов.

Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), а также заключать соглашения или осуществлять согласованные действия в области использования лесов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Правительством Российской Федерации может устанавливаться максимальный объем древесины, подлежащей заготовке лицом, группой лиц, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 80 Лесного Кодекса РФ.

Государственный контроль за экономической концентрацией в сфере использования лесов осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

#### **Статья 75. Водные объекты.**

К Водным объектам относятся 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 федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется, исходя из устанавливаемых органов 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, а 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.

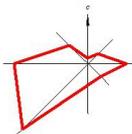
Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20-50 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от 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 обеспечения 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.



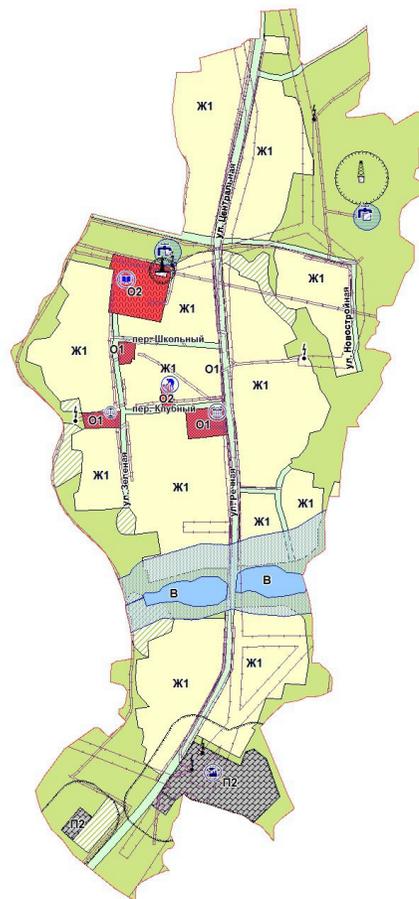
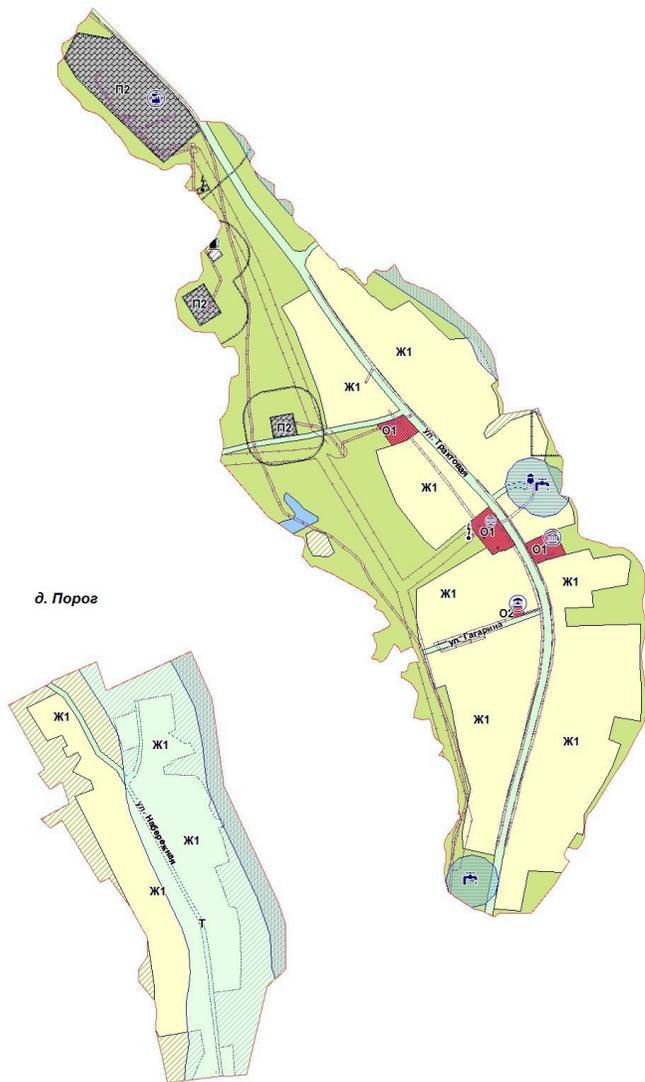


**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ МО ПЯТКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
КАЗАЧИНСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ  
УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И  
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
МО ПЯТКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ КАЗАЧИНСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**д. Бобровка**

**с. Пятково**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

- Границы муниципального образования
- Границы сельского поселения
- Границы населенного пункта

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

- Ж1 Индивидуальной жилой застройки
- О1 Делового, общественного и коммерческого назначения
- О2 Различная объектов социального и коммунально-бытового назначения
- П1 Производственная
- П2 Коммерческо-складская
- И1 Инженерной инфраструктуры
- Т Транспортной инфраструктуры
- СХ1 Сельскохозяйственных угодий
- СХ2 Застывших объектов сельскохозяйственного назначения
- Р Рекреационного назначения
- Сп1 Специального назначения, секторного с логотипами (территория общего пользования)
- Л Иное назначение, в соответствии с местными условиями (территория общего пользования)

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- Границы охраняемых зон
- Охранная зона
- Санитарно-защитная зона
- Водооградная зона
- Прибрежная защитная полоса
- Зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

**ОСОВО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

- Территории военных и гражданских заповедников

**ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ**

- Водные объекты
- Леса

**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

- Здравоохранения
- Социального обеспечения
- Дорога общего типа регионального значения
- Автоматическая железнодорожная станция
- Автоматическая телефонная станция
- Линия электропередачи напряжением 220 кВ
- Линия электропередачи напряжением 110 кВ
- Линия электропередачи напряжением 35 кВ

**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

- Учебно-образовательного назначения
- Культурно-досугового назначения
- Спортивного назначения
- Специального назначения
- Автозаправочная станция
- Водонапорная башня
- Склады для забор воды
- Колонна
- Дорога общего типа местного значения
- Трансформаторная подстанция
- напряжение 10/6 кВ
- Прочие (применяются)

**ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- Сельскохозяйственного назначения
- Производственного и коммунально-складского назначения
- Торгового назначения
- Отдыха и туризма

**ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

- Объекты культурного наследия
- Памятник

Имя, И. П. Подпись и дата Вкладной лист №

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Правила землепользования и застройки Муниципальное образование Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края			
Без подпр.	Байжиев А. В.						
И. П.	Гарзенович А. В.			Муниципальное образование Пятковский сельсовет Казачинского района Красноярского края			
И. П.	Рыбаченко Д. В.						
И. П.	Тузова Н.			Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия			
И. П.							
				Стадия	Лист	Листов	
					2	2	
				ООО "Кадастровый центр" Красноярск, 2016 г.			
				М 1:5 000			