

АДМИНИСТРАЦИЯ Г. СОСНОВОБОРСКА

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА СОСНОВОБОРСКА**

Г. СОСНОВОБОРСК 2009г.

Содержание:

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

Ст.31. Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.....	35
Раздел VI. Процедуры реализации Правил.....	36
Часть I Права использования и строительного изменения Правил.....	36
Ст.32. Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.....	36
Ст.33. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....	36
Часть II Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости.....	37
Ст.34. Применение процедур переходного периода.....	37
Ст.35. Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости.....	37
Глава II Градостроительные регламенты.....	38
Раздел I Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Города, их кодовые обозначения.....	38
Ст.36 «Ж-1» Зона «Жилая усадебной застройки».....	38
Ст.37 «Ж-2» Зона «Жилая коттеджной застройки».....	40
Ст.38 «Ж-6» Зона «Жилая застройка повышенной этажности».....	41
Ст.39 «Ж-7» Зона «Жилая многоэтажная застройка».....	42
Ст. 40 «Ж - 9» Зона «Жилая садоводства и дачного хозяйства».....	43
Ст. 41 «ОД – 1» Зона «Административно – деловая».....	44
Ст. 42 «ОД – 2» Зона «Учреждений здравоохранения».....	47
Ст. 43 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений».....	48
Ст.44 «П-1» Зона «Производственные предприятия I - II класса вредности».....	49
Ст.45 «П - 2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности».....	50
Ст.46 «П-3» Зона «Производственные предприятия IV – V класса вредности».....	51
Ст. 47 «СН-1» Зона «Кладбище действующее».....	53
Ст.48 «СН-3» Зона «Кладбище проектируемое».....	54
Ст. 49 «СН-4» Зона «Свалки, отстойники».....	54
Ст. 50 «РО» Зона «Режимные объекты».....	55
Ст. 51 «Л – 1» Зона «Ландшафтная».....	56
Ст. 52 «Л-3» Зона «Ландшафтная защитная».....	56
Ст. 53 «Р-1» Зона «Рекреационная городская».....	57
Ст. 54 «Р-2» Зона «Рекреационная лесопарковая».....	57
Ст. 55 «Р-3» Зона «Рекреационные объекты».....	58
Раздел II. Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техническим условиям.....	59
Ст. 56 «СЗ-1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий».....	59
Ст. 57 «СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП».....	60
Ст. 58 «СЗ-3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ».....	60
Ст. 59 «СЗ-6» Санитарно-защитная зона железной дороги.....	61
Ст.60 «СЗ-7» Зона «Санитарно-защитная магистральных инженерных коммуникаций»... ..	61
Ст.61 «СЗ-9» Зона «1% затопления».....	61
Ст.62 «СЗ-10» Зона «Санитарно-защитная электроподстанций.....	64
Глава III. Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.....	64
Ст. 63 «ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт».....	64
Ст. 64 «ИТ-2» Зона «Полоса отвода железной дороги».....	66
Ст. 65 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура».....	68
Ст.66 «ОАН» Зона «Объекты археологического наследия».....	68
Глава IV. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.....	69
Ст.67 «ТВО» Территория «Водные объекты».....	69
Ст. 68 «ВЗ» Зона «Водоохранная».....	70

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

Раздел I Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Часть I Общие положения о регулировании землепользования и застройки

Ст.1 Методы регулирования землепользования и застройки

Органы местного самоуправления муниципального образования городского округа города Сосновоборска (далее Города) производят регулирование землепользования и застройки территории Города посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований градостроительной документации – Генерального плана Города (далее – Генплана) и документации по планировке территории Города (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), а также Правил землепользования и застройки (далее – Правил).

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

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

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

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

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

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

Часть II Правила землепользования и застройки

Ст.3. Правовые основания введения Правил

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Города, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией - документом территориального планирования, определяющим основные направления развития Города – его Генпланом.

Ст. 4. Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

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

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

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

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

градостроительная документация – документы территориального планирования, документация по планировке территории Города (Генплан, проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемая на основании задания на ее разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;

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

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

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

дома малой этажности - здания высотой до 3 этажей;

дома средней этажности - здания высотой 4-5 этажей;

дома многоэтажные - здания высотой от 6 до 9 этажей включительно;

дома повышенной этажности – здания высотой от 10 до 16 этажей включительно;

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

здание - сооружение с крышей и ограждающими конструкциями, предназначенное для создания ограниченного пространства в целях проживания, различных видов деятельности, хранения материалов и иных предметов;

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

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

квартира - помещение для проживания в жилом доме;

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

коэффициент интенсивности использования территории – максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением коэффициента использования территории на площадь земельного участка);

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

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

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

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

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

многоквартирный жилой дом - жилое здание, в котором более 2 квартир, не имеющих отдельных входов с улицы;

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

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

параметры - количественные характеристики объектов недвижимости;

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

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

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

территориальная зона - территория, для которой устанавливаются градостроительные регламенты;

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

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

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

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

Ст.5. Цели разработки и содержание Правил

1. Настоящие Правила разработаны в целях:
 - 1) создания условий для устойчивого развития территории Города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
 - 2) создания условий для планировки территории Города;
 - 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.
2. Правила включают в себя:
 - 1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;
 - 2) градостроительные регламенты.
 - 3) карту градостроительного зонирования;

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

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

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

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

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ст. 6. Порядок подготовки проекта Правил

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

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

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

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

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

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

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

7. Орган архитектуры и градостроительства администрации Города осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генплану, схемам территориального планирования муниципальных районов, Схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

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

9. Глава Города при получении от органа архитектуры и градостроительства администрации Города проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

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

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

12. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами Красноярского

края, настоящими Правилами и могут детализироваться и уточняться актами, утверждаемыми Главой Города.

Ст. 7. Сфера действия Правил

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

2. Правила регламентируют следующие аспекты градостроительной деятельности вышеуказанных субъектов:

- градостроительное зонирование территорий и установление требований в форме разрешений или ограничений по видам использования недвижимости и предельным параметрам ее разрешенного строительства;

- предоставление новых и изменение границ существующих земельных участков;

- изменение видов использования земельных участков, зданий и сооружений;

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий и сооружений;

- осуществление проектов застройки и реконструкция территорий, включающее строительство зданий и сооружений, прокладку улиц, инженерно-технических коммуникаций, иное обустройство территорий.

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

4. Изменения планировочных и строительных технических регламентов могут повлечь необходимость изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон. Изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон производятся в порядке, установленном Правилами.

Ст. 8. Порядок утверждения Правил

1. Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления Города. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по вышеуказанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

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

3. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте Города в сети "Интернет".

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

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

Часть III. Градостроительное зонирование

Ст.9. Понятие градостроительного зонирования

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

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

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

4.Градостроительное зонирование территории Города направлено на:

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

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

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

- повышения инвестиционной привлекательности Города для инвестиций в капитальное строительство.

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

Ст. 10. Органы управления в области градостроительного зонирования.

1.Органом управления в области градостроительного зонирования территории Города является Комиссия - совещательный орган при органе архитектуры и градостроительства Города в области регулирования застройки Города.

2. Формирование Комиссии осуществляется Главой Округа на основе предложений:

- а) населения Города;

- б) представительного органа местного самоуправления Города;

- в) администрации Города;

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

3. Комиссия формируется при условии равного представительства каждой из сторон, указанных в пункте 1 настоящей статьи, на основе принципа добровольности участия в деятельности Комиссии представителей населения и заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

- а) численность сторон в соответствии с пунктами 2, 3 и 7 настоящей статьи;
- б) порядок и сроки направления Главе Города предложений по включению в состав Комиссии представителей населения территории, представителей заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства;
- в) иные вопросы формирования Комиссии.

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

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

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

9. Предложения представительного органа местного самоуправления Города по включению в состав Комиссии его представителей оформляются решением этого органа и направляются Главе Города.

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

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

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

- а) фамилия, имя, отчество, год рождения, место жительства;
- б) образование;
- в) стаж работы по специальности;

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

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

14. Комиссия выполняет следующие функции

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

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

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

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

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

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

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

16. Заседания Комиссии созываются ее председателем по мере необходимости.

17. Начальник органа архитектуры и градостроительства Города - Председатель Комиссии, назначаемый Главой Города:

а) руководит деятельностью Комиссии;

б) ведет заседания Комиссии;

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

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

д) подписывает документы Комиссии;

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

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

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

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

21. Период осуществления полномочий Комиссией устанавливается решением Главы Города.

Часть IV Генеральное планирование

Ст.11 Содержание Генплана

1. Подготовка Генплана осуществляется для всей территории Города.
2. Генплан включает в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства городского значения, в том числе:
 - 1) объектов электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и водоснабжения населения в границах Города;
 - 2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах Города;
 - 3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления Города.
3. Генплан содержит положение о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).
4. Положение о территориальном планировании, содержащееся в Генплане, включает в себя:
 - 1) цели и задачи территориального планирования;
 - 2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.
5. На картах (схемах), содержащихся в Генплане, отображаются:
 - 1) границы Города;
 - 2) существующие и планируемые границы населенных пунктов, входящих в состав Города;
 - 3) границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель обороны и безопасности, границы земель иного специального назначения, границы земель лесного фонда, границы земель водного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и краевого значения;
 - 4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
 - 5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
 - 6) границы территорий объектов культурного наследия;
 - 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
 - 8) границы земельных участков, предоставленных для размещения объектов капитального строительства федерального, краевого или городского значения либо предназначенных для размещения объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, краевого или городского значения;
 - 9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
 - 10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.
6. В целях утверждения Генплана осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию его проекта в текстовой форме и в виде карт (схем).

7. Материалы по обоснованию проекта Генплана в текстовой форме включают в себя:

- 1) анализ состояния территории Города, проблем и направлений ее комплексного развития;
- 2) обоснование вариантов решения задач генерального планирования;
- 3) перечень мероприятий по генеральному планированию;
- 4) обоснование предложений по генеральному планированию, этапы их реализации;
- 5) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проекта Генплана отображаются:

- 1) информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования;
- 2) предложения по территориальному планированию.

9. Указанная в пункте 1 части 8 настоящей статьи информация отображается на следующих картах (схемах):

1) карты (схемы) использования территории Города с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании территории Города;

2) карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Красноярского края, в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства городского значения в случае размещения таких объектов;

3) карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории Города и размещения объектов капитального строительства городского значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

4) иные карты (схемы).

10. Указанные в пункте 2 части 8 настоящей статьи предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проекта Генплана и включают в себя:

1) карты (схемы) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

2) карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства городского значения;

3) карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

4) карты (схемы) существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) иные карты (схемы).

Ст.12. Подготовка и утверждение Генплана

1. Генплан, в том числе внесение в него изменений, утверждается представительным органом местного самоуправления Города.

2. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении в Генплан изменений принимаются Главой Города.

3. Не допускается внесение изменений в утвержденный Генплан, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в том числе:

1) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной Генпланом;

2) изменения функционального зонирования территории Города, предусмотренного Генпланом, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территорий функциональных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

3) размещения любых, не предусмотренных утвержденным Генпланом, предприятий любого класса вредности.

4. Подготовка проекта Генплана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития Города, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, краевых и (или) городских нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту Генплана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

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

6. Утверждение городских нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей городской территории. Состав, порядок подготовки и утверждения городских нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления. Не допускается утверждение городских нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в краевых нормативах градостроительного проектирования.

7. При наличии на территории Города объектов культурного наследия в процессе подготовки Генплана в обязательном порядке учитываются ограничения

на использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

согласованию в соответствии со статьей 13 Правил.

9. Проект Генплана подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Города для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и размещается на официальном сайте Города, в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проект положений о генеральном планировании, предусмотренных ч.4, ст.11 настоящих Правил, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная ч.5, ст.11 настоящих Правил. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

10. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

11. Протоколы публичных слушаний по проекту Генплана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту Генплана, направляемому Главой города в представительный орган местного самоуправления Города.

12. Представительный орган местного самоуправления Города с учетом протоколов публичных слушаний по проекту Генплана и заключения Комиссии о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении Генплана или об отклонении проекта Генплана и о направлении его соответственно Главе города на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

13. Генплан подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Города для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте Города в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения, предусмотренные ч.4, ст. 11 настоящих Правил, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная ч.5, ст.11 настоящих Правил.

Генплан в течение трех дней со дня его утверждения направляется в Совет администрации Красноярского края.

14. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения Генплана, вправе его оспорить в судебном порядке.

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

16. Внесение изменений в Генплан осуществляется в соответствии с ч.ч.2 – 12 настоящей статьи.

Ст. 13. Особенности согласования проекта Генплана

1. Проект Генплана подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложения, содержащиеся в таком проекте, предполагают изменение существующих или планируемых в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект Генплана подлежит согласованию с Советом администрации Красноярского края, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или планируемых в соответствии со Схемой территориального планирования Красноярского края границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий краевого значения, границ земельных участков, находящихся в собственности Красноярского края, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства краевого значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства городского значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории Красноярского края.

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

4. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 – 3 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта Генплана.

5. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, направляет представленный на согласование проект Генплана на государственную экспертизу, осуществляемую в порядке, предусмотренном статьей 29 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

6. Срок согласования проекта Генплана составляет три месяца со дня его направления Главой Города на согласование в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, Совет администрации Красноярского края, органы местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Городом.

7. В случае, если заключения на проект Генплана не поступают в установленный срок Главе Города от указанных в настоящей статье органов, данный проект считается согласованным с такими органами.

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

9. По результатам работы согласительная комиссия представляет Главе города:

1) документ о согласовании проекта Генплана и подготовленный для утверждения проект Генплана с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.

10. Указанные в части 9 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

1) предложения об исключении из проекта Генплана материалов по несогласованным вопросам, в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования;

2) план согласования указанных в пункте 1 настоящей части вопросов после утверждения Генплана путем подготовки предложений о внесении в такой Генплан соответствующих изменений.

11. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, Глава Города вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта Генплана в представительный орган местного самоуправления Города или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.

Ст.14. Реализация Генплана Города

1. Реализация Генплана Города осуществляется на основании плана реализации Генплана города, который утверждается Главой Города в течение трех месяцев со дня утверждения Генплана.

2.. В плане реализации Генплана содержатся:

1) решение о подготовке проекта Правил или о внесении в них изменений;

2) сроки подготовки документации по планировке территории Города для размещения объектов капитального строительства городского значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства городского значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации Генплана.

Часть V Подготовка документации по планировке территории Города

Ст. 15. Назначение и виды документации по планировке территории Города

1. Подготовка документации по планировке территории Города осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Города, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

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

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

Ст. 16. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;

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

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

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

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

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

1) схему расположения элементов планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

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

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

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

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

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

Ст. 17. Проекты межевания территорий

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

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

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

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

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

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

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Ст. 18. Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков.

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

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

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

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

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

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

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

Ст. 19. Подготовка и утверждение документации по планировке территории Города

1. Решения о подготовке документации по планировке территории Города принимаются уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

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

3. Органы исполнительной власти Красноярского края обеспечивают подготовку документации по планировке территории Города на основании Схемы

территориального планирования Красноярского края, если ею предусмотрено размещение объектов капитального строительства краевого значения.

4. Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории Города на основании документов территориального планирования муниципального района, Генплана Города и настоящих Правил.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории Города при отсутствии утвержденного Генплана Города, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Красноярского края, орган местного самоуправления муниципального района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе Города, по территории которого принято такое решение.

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

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

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

10. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, Советом администрации Красноярского края, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться для территории в границах предусмотренных документами территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, краевого или местного значения.

11. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Красноярского края, орган архитектуры и градостроительства муниципального района в течение тридцати дней осуществляют проверку подготовленной на основании их решения документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 9 настоящей статьи. По результатам проверки указанные органы в течение семи дней принимают решение о направлении такой документации соответственно в Правительство Российской Федерации, Совет администрации Красноярского края, главе муниципального района на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12. Особенности подготовки документации по планировке территории Города, разрабатываемой на основании решения Главы Города, устанавливаются статьей 20 настоящих Правил.

13. Документация по планировке территории Города, представленная уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами архитектуры и градостроительства Красноярского края, органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района, утверждается соответственно Правительством Российской Федерации, Советом администрации Красноярского края, главой муниципального района.

14. Документация по планировке территории Города, утверждаемая соответственно Правительством Российской Федерации, Советом администрации Красноярского края, главой муниципального района, направляется Главе Города в течение семи дней со дня ее утверждения.

15. Глава Города обеспечивает опубликование указанной в части 13 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может разместить информацию о такой документации на официальном сайте Города в сети "Интернет".

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

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

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, которая осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Красноярского края, устанавливается настоящими Правилами, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, и законами Красноярского края.

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается настоящими Правилами, Градостроительным Кодексом

Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

Ст.20 Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Города

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Города по инициативе органа архитектуры и градостроительства, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

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

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

4. Орган архитектуры и градостроительства Города осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ч.9, ст.19 настоящих Правил. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

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

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

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

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Города, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных

градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган архитектуры и градостроительства администрации Города с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 – 8 настоящей статьи, не требуется. Орган архитектуры и градостроительства администрации Города в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган архитектуры и градостроительства администрации Города предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

10. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом архитектуры и градостроительства администрации Города на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Раздел III Положение о внесении изменений в Правила

Ст.21. Порядок внесения изменений в Правила

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел IV Положение об изменении объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.

Часть I Общие положения

Статья 22. Порядок изменения объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

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

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

Часть II. Зональные согласования.

Ст. 23. Понятие и виды зонального согласования.

1. Зональное согласование – это выдача официального разрешения владельцу недвижимости на условно разрешенный вид ее использования и/или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, содержащихся в градостроительных регламентах соответствующих территориальных зон.

2. В результате зонального согласования выдается зональное свидетельство - официальный документ установленной формы, дающий разрешение на условно разрешенный вид использования принадлежащей владельцу недвижимости и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Получение зонального согласования является необходимым для осуществления любых изменений объектов недвижимости, за исключением изменений видов использования недвижимости в рамках разрешенных видов ее использования и таких видов строительных изменений недвижимости, как текущий ремонт, переустройство и перепланировка, замена оборудования (кроме случаев, когда это снижает уровень безопасности данного объекта), внутренние отделочные работы, иные изменения, не влекущие за собой изменения строительных параметров данного объекта.

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

5. Зональное согласование осуществляется до получения разрешения на строительство.

6. Зональное согласование подразделяется на следующие виды:

- зональное согласование условно разрешенного вида использования недвижимости – это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего условно разрешенный вид ее использования;

- зональное согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости – это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

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

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

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

- сведения о предполагаемых видах использования недвижимости, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно - технического обеспечения, или об организации автономных систем обеспечения.

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

Ст. 24. Порядок предоставления зонального согласования условно разрешенного вида использования недвижимости

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

2. Вопрос о зональном согласовании подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и Уставом Города.

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

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

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

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

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

Ст. 25. Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за зональным согласованием отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласовываются для отдельного объекта недвижимости при соблюдении требований технических регламентов.

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого согласования

или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Города.

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

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

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

Ст.26. Общие положения

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана, в том числе по внесению в него изменений, по Правилам и внесению в них изменений, проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, предоставления согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства (далее - Публичные слушания), проводятся с участием жителей Города в обязательном порядке Комиссией.

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

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

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

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

6. Формой участия в публичных слушаниях могут быть:

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

2) подача предложений в письменном виде в адрес Комиссии:

- по почте;
- по электронной почте;
- по факсу;

- на официальный сайт Города в сети «Интернет».

7. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит мотивированные заключения. на основе которых выносит рекомендации для Главы Города.

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

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

Статья 27. Публичные слушания по проектам Генплана Города

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

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Города Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления Города, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

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

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

1) о согласии с проектом Генплана и направлении его в представительный орган Города;

2) об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.

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

Ст.28. Публичные слушания по проекту Правил и по внесению в них изменений

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

2. При внесении изменений в Правила, публичные слушания по этим изменениям проводятся на территориях, в отношении которых предлагается внесение изменений.

3. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные

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

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

Ст.29. Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков

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

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

3. Орган архитектуры и градостроительства администрации Города направляет соответственно Главе Города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Ст.30. Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

Ст.31. Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства

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

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

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

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

Раздел VI. Процедуры реализации Правил

Часть I Права использования и строительного изменения Правил.

Ст.32. Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.

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

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

- расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно - технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не входящие в число разрешенных или условно разрешенных для соответствующих территориальных зон;

- имеют предельные параметры разрешенного строительства меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка), установленных Правилами для соответствующих территориальных зон.

Ст.33. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Все изменения объектов, несоответствующих Правилам, включая изменения видов их использования и предельных параметров разрешенного строительства, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, виды использования которой не содержатся в списке разрешенных или условно разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть изменены в сторону ухудшения комфортности градостроительной среды.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по предельным параметрам разрешенного строительства, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам и техническим регламентам.

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

Ст.34. Применение процедур переходного периода.

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

Ст.35. Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости.

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

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

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

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

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

5. Ограничения предельных параметров разрешенного строительства в различных территориальных зонах, выделенных в Схеме зонирования, разрабатываются в переходный период по инициативе Главы Города за счет

средств городского бюджета и (или) средств заинтересованных лиц путем соответствующих аналитических и экспериментальных проектных работ с учетом настоящих Правил, а также утвержденной градостроительной документации.

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

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

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

9. Состав материалов проектов планировки, порядок их разработки, согласования и утверждения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и в части, не противоречащей ему, «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации» (утверждена Постановлением Госстроя России от 22.12.93 N 18-58), другими нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, Генплана Города, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

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

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

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

Глава II Градостроительные регламенты.

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

Ст.36 «Ж-1» Зона «Жилая усадебной застройки»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками;

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

Условно разрешенное использование:

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

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

- культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;

- площадь приусадебных земельных участков – от 400 до 2000 кв. м, включая площадь застройки, на одну квартиру;

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

- коэффициент застройки не более - 0,3;

- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;

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

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

- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5м до 8 м.

- расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома : одиночные или двойные - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м.

Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

- расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 10 м;

- расстояние от основного строения до границ соседнего участка - не менее 3-х метров, до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м.

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

- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Ст.37 «Ж-2» Зона «Жилая коттеджной застройки»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с прилегающими земельными участками;

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- сады, огороды;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды;

- индивидуальные бани,;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенное использование:

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

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;

- площадь придомовых земельных участков – от 400 до 1000 кв. м, включая площадь застройки, на одну квартиру;
- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;
- коэффициент застройки не более - 0,3;
- коэффициент свободных территорий не менее - 0,7;
- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;
- расстояние от одно-, двух-, трех-, четырех квартирных жилых домов и хозяйственных построек на придомовом земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 5м до 8 м.
- расстояние от основного строения до границ соседнего участка - не менее 3-х метров, до открытой стоянки автомобиля, отдельно стоящего гаража и прочих строений– не менее 1 м.
- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3 метров;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Ст.38 «Ж-6» Зона «Жилая застройка повышенной этажности»

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенное использование:

- гостиницы, общежития;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома и иные социальные центры;

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- высота зданий – от 5 до 10 этажей включительно;
- коэффициент интенсивности использования территории - не более 0,99;
- коэффициент застройки - не более 0,19;
- коэффициент свободных территорий - не менее 0,81;
- отступ от красных линий до линии регулирования застройки – не менее 3,5 метров.

Запрещается:

- строительство боксовых гаражей, погребов, овощехранилищ, самовольная вырубка зеленых насаждений.

Ст.39 «Ж-7» Зона «Жилая многоэтажная застройка»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- внешкольные детские учреждения;
- библиотеки;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

- ремонт бытовой техники, обуви, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- спортивные площадки, теннисные корты, спортзалы, спортклубы, залы рекреации с бассейном или без бассейна, иные оздоровительные центры;
- бассейны, бани, фитнесцентры;

Условно разрешенное использование:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- общественные туалеты.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- высота зданий – от 11 до 16 этажей включительно;
- коэффициент интенсивности использования территории - не более 0,99;
- коэффициент застройки - не более 0,19;
- коэффициент свободных территорий - не менее 0,81;
- отступ от красных линий до линии регулирования застройки – не менее 3,5 метров.

Запрещается:

- строительство боксовых гаражей, погребов, овощехранилищ, самовольная вырубка зеленых насаждений.

Ст. 40 «Ж - 9» Зона «Жилая садоводства и дачного хозяйства»

Основные виды разрешенного использования:

- садовые, дачные дома;
- сады, огороды, дачи;

Условно разрешенное использование:

- строения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью без нарушения принципов добрососедства;
- строительство индивидуальных жилых домов усадебного типа при соответствии размещаемого объекта перспективному плану застройки городских территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, парники, теплицы, бани, оранжереи и др.);
- индивидуальные гаражи встроенные в жилой дом, пристроенные, отдельно стоящие, индивидуальные парковки на придомовом участке;
- устройство колодцев, иных водозаборов локального пользования;
- емкости для хранения воды;
- сооружение противопожарных водоемов;

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность садовых и дачных домов – не более двух этажей;
- площадь земельных участков, используемых для ведения садоводства и огородничества - от 0,03 га до 0,15 га;
- расстояния от границ соседнего участка до основных строений – не менее 3м, до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки, отдельно стоящего гаража – не менее 1м;
- ширина улиц и проездов в красных линиях для улиц - не менее 15 м;
- ширина улиц и проездов в красных линиях для проездов - не менее 9 м;
- минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м;
- ширина проезжей части для улиц - не менее 7,0 м;
- ширина проезжей части для проездов - не менее 3,5 м.

Требуется:

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

Ст. 41 «ОД – 1» Зона «Административно – деловая»

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- кредитно-финансовые и страховые организации;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научных, проектных организаций, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;

- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, объекты бытового обслуживания, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы, кинотеатры, видеосалоны, библиотеки, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, библиотеки и другие объекты культуры и искусства;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- ярмарки, выставки товаров;
- архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- Дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, включая бассейны и спортклубы;
- торговые центры, магазины, супермаркеты, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- учреждений социального обеспечения;
- парков, скверов, бульваров;

- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны.
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. общежития;
- малоэтажные индивидуальные дома с участками.
- автозаправочные станции;
- инженерно-технические объекты;
- коммунальных объектов, обслуживающих зону;
- объекты здравоохранения;
- образовательные учреждения высшего, среднего и профессионального обучения;
- наземные и подземные многоуровневые гаражи-стоянки;
- необходимые для обслуживания зоны объекты инженерной инфраструктуры;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Предельные параметры разрешенного строительства:

- размеры земельных участков определяются по нормативам в зависимости от вместимости объекта общественно-делового обслуживания;
- обеспечение величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 6,0 метров;
- соблюдение санитарных разрывов до жилых зданий 50 метров для:
бани, пожарные депо, отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест, предприятия, имеющие торговую площадь более 1000 кв.м (а именно - отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров с приобъектной автостоянкой вместимостью до 300 м/м. Для предприятий, занимающих меньшие торговые площади, размер разрыва устанавливается при надлежащем обосновании), отдельно стоящие комбинаты бытового обслуживания (отделы диспетчерской службы, ремонт бытовой техники, часов, обуви и т.д.),

крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортклубы, открытые спортивные площадки, культурно-досуговые и развлекательные центры, культовые объекты;

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

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

Ст. 42 «ОД – 2» Зона «Учреждений здравоохранения»

Условно разрешенные виды использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки.
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- зеленые насаждения

Предельные параметры разрешенного строительства:

- размещение лечебных корпусов от красной линии застройки на расстоянии не ближе, чем в 30 метрах, от жилых зданий – не ближе, чем в 30-50 метрах;

- расстояние на территории зоны от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - не ближе 40 м.

Требуется:

- обязательное согласование выбора земельного участка с органами санитарно - эпидемиологического надзора;
- разделение территории зоны на функциональные зоны, с расположением в них домов, корпусов, сооружений;
- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно – эпидемиологическими техническими регламентами.
- твердое покрытие подъездных путей, проездов и пешеходных дорожек зоны;

Запрещается:

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для больничных, оздоровительных комплексов и использование их территорий не по назначению;
- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;
- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кв и выше над территорией зоны.

Ст. 43 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений»

Условно разрешенные виды использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- жилые дома;
- необходимые для функционирования зоны объекты инженерной инфраструктуры.

Запрещается:

- уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием.

Ст.44 «П-1» Зона «Производственные предприятия I - II класса вредности».

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, конторы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки для технологических нужд предприятий;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей для технологических нужд предприятий;
- станции техобслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия для технологических нужд предприятий;
- объекты пожарной охраны;
- промышленные предприятия III - V класса вредности (кроме предприятий и складов пищевого и фармацевтического назначения);
- железнодорожные и автомобильные подъездные пути, автотранспортные проезды, инженерные сооружения и коммуникации, связанные с поддержанием функционирования объектов территориальной зоны;
- парки, скверы, бульвары.

Основные условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятия;
- автозаправочные станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- объектов бытового обслуживания, торговли, питания для обслуживания работников предприятий;
- транспортных предприятия;
- объекты коммунального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Предельные параметры разрешенного строительства:

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

Требуется:

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

Запрещается:

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

Ст.45 «П - 2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности».

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и коммунально-складские предприятия III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты автомобильного транспорта;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- автобусные парки, троллейбусные, трамвайные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- станции техобслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты инженерно технического обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятия;
- объекты пожарной службы.

Основные виды условно разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды условно разрешенного использования:

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

Запрещается:

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

Ст.46 «П-3» Зона «Производственные предприятия IV – V класса вредности»

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- реконструкция и перепрофилирование существующих предприятий и объектов коммунального назначения без увеличения класса вредности;
- осуществление мероприятий по сокращению вредности производства.

Условно разрешенные виды использования:

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные параметры разрешенного строительства:

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

Запрещается:

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

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

Ст. 47 «СН-1» Зона «Кладбище действующее»

Зона представляет собой территорию, отведенную в соответствии с утвержденным Генпланом для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Законе РФ от 12.01.96 №8-ФЗ “О погребении и похоронном деле” (изм. от 28.06.97 и 21.07.98).

Основные виды разрешенного использования:

- размещение новых мест погребения, административно-бытовых и обрядовых зданий и сооружений, обеспечивающих управление эксплуатацией кладбищ, проведение гражданских и религиозных обрядов, зеленых насаждений;

- размещение инженерных коммуникаций;

- устройство проездов;

- благоустройство территорий.

- аллеи, скверы;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны.

- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- крематории;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- размещение административного здания комплекса похоронного обслуживания города;
- размещение предприятий по производству похоронных принадлежностей.

Ст.48 «СН-3» Зона «Кладбище проектируемое»

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

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Основные виды условно разрешенного использования:

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

Ст. 49 «СН-4» Зона «Свалки, отстойники»

Основные виды разрешенного использования:

- обезвреживание, захоронение твердых бытовых отходов, отходов промышленного производства, размещение отстойников сточных вод с соблюдением мер по предотвращению загрязнения почв, подземных и поверхностных вод, воздуха. Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.06.98 №89-ФЗ “Об отходах производства и потребления”
- эксплуатация, реконструкция, расширение, а также новое строительство зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения основных функций;
- рекультивация обработанных участков свалок, отвалов и других мест складирования отходов;
- озеленение, сельскохозяйственное использование;

- вторичное использование складированных отходов для производственных нужд;
- организация санитарно- защитных зон;
- ведение мониторинга состояния окружающей среды.

Условно разрешенные виды использования:

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

Требуется:

- организация предотвращения загрязнения воздуха, почв и подземных вод вредными веществами;

Запрещается:

- строительство жилых и общественных зданий, водозаборных сооружений, рекреационных и других объектов, не связанных с основной функцией зоны;
- размещение торговых и заготовительных объектов.

Ст. 50 «РО» Зона «Режимные объекты»

В территориальных зонах режимных объектов могут размещаться военные объекты и иные объекты специального назначения, имеющие особые режимы использования, регулируемые нормами федеральных законов «О государственной тайне», «Об обороне», «Государственной безопасности и других.

Основное разрешенное использование:

- военные городки;
- тюрьмы;
- колонии для несовершеннолетних;
- колонии – поселения;
- колонии общего режима;
- колонии строгого режима;
- колонии особо строгого режима;
- дома для умалишенных;
- военные базы;
- военные аэродромы;
- секретные лаборатории;
- секретные заводы;
- номерные секретные объекты.

Условно разрешенное использование:

- объекты жилищного назначения для штатного обслуживающего персонала;
- объекты жизнеобеспечения штатного обслуживающего персонала;
- объекты социального назначения для штатного обслуживающего персонала;

-объекты бытового назначения для штатного обслуживающего персонала.

Запрещается:

- строительство и(или) эксплуатация любых зданий или сооружений, нарушающих прямо или косвенно установленные федеральным законодательством особые режимы объектов специального назначения.

Ст. 51 «Л – 1» Зона «Ландшафтная»

Основные виды разрешенного использования:

- сохранение озелененных и восстановление нарушенных территорий и других природных объектов в городе с учетом их оздоровительного эффекта, санитарно-гигиенических и средообразующих функций;

- лесопитомники;
- вспомогательные объекты для поддержания основных функций зоны;
- лесопосадки, восстановительные работы, благоустройство.

Основные виды условно разрешенного использования:

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

Запрещается:

- производственные, складские здания и сооружения, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду;

- жилые дома;
- крупные коммуникационные объекты, нарушающие целостность ландшафта и препятствующие обеспечению его функций;
- неконтролируемые рубки, сведение лесных угодий под строительство.

Ст. 52 «Л-3» Зона «Ландшафтная защитная»

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенное использование:

- прокладка инженерных и транспортных коммуникаций.

Запрещается:

- неконтролируемые рубки;
- сведение озелененных участков под строительство;

- жилищное и дачное строительство;
- садово-огородное хозяйство.

Ст. 53 «Р-1» Зона «Рекреационная городская»

Данная территориальная зона представляет собой земельные участки озелененных городских территорий общего пользования с соответствующими объектами для кратковременного отдыха: парками, скверами, выполняющими активные рекреационные функции с допустимой рекреационной нагрузкой до 50 чел/га с площадью свободных территорий для озеленения не менее 70%.

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- строительство вспомогательных, хозяйственных сооружений и коммунальных объектов обслуживания городской рекреации;
- размещение полустационарных архитектурных форм розничной торговли, общепита и обслуживания.

Запрещается:

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

Ст. 54 «Р-2» Зона «Рекреационная лесопарковая»

Данная территориальная зона включает в себя городские леса, лесопарки.

Основные виды разрешенного использования:

- кратковременный, массовый, организованный и самодеятельный отдых населения с допустимой рекреационной нагрузкой:
 - на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел/га;
 - на участках леса массового самодеятельного отдыха – до 10 чел/га;
- строительство комплексов и устройств для культурно-массовых и спортивных мероприятий для населения различных возрастных групп;
- строительство устройств и объектов культурно-массового назначения;
- прокладка дорожно-тропиночной сети;

- проведение мероприятий по благоустройству лесопарка - устройство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и другое;
- строительство вспомогательных сооружений хозяйственного и коммунального назначения по обслуживанию объектов рекреации (автопарковок, мусоросборников, туалетов и др.).

Условно разрешенные виды использования:

- размещение полустационарных архитектурных форм, связанных с обслуживанием отдыхающих, в том числе розничной торговли, общепита, пунктов проката инвентаря, медицинского обслуживания, связи и др.;
- создание мобильных средств обслуживания, свободно перемещающихся по лесопарку, охватывающих места неорганизованного массового отдыха и участки сезонного использования.

Запрещается:

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

Ст. 55 «Р-3» Зона «Рекреационные объекты»

Данная территориальная зона представляет собой участки территории в границах городской черты, включающие в себя существующие и проектируемые объекты стационарного организованного отдыха, оздоровления и реабилитации населения - базы отдыха, профилактории оздоровительного типа, лыжные базы, летние оздоровительные лагеря для детей и др.

Основные виды разрешенного использования:

- организация стационарного длительного и смешанного отдыха при допустимой рекреационной нагрузке на ландшафт этих зон не более 75 чел/га.
- строительство, реконструкция капитальных объектов и сооружений рекреации круглогодичного действия; строительство вспомогательных объектов инфраструктуры, обеспечивающих выполнение основной функции, проведение мероприятий по благоустройству, озеленение территории; организация спортивных площадок, прокладка дорожно-тропиночной сети и др.

Условно разрешенные виды использования:

- организация коммунально-хозяйственной зоны рекреации, предназначенной для размещения коммунальных зданий и сооружений, обслуживающих рекреационные комплексы и оздоровительные объекты (склады, гаражи, пожарное депо и др.), строительство жилых домов для обслуживающего персонала по специальному согласованию. Коммунальная и жилая зоны рекреации должны располагаться на наименее ценных землях данной территориальной зоны.

Запрещается:

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

Раздел II. Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техническим условиям.

Ст. 56 «СЗ–1» Зона «Санитарно-защитная промышленных предприятий»

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

В обязанности владельцев промышленных предприятий входит:

- снижение вредного техногенного воздействия объектов производственно-коммунальной зоны на градостроительную среду;
- проведение работ по благоустройству территории;
- проведение работ по озеленению санитарно-защитной зоны:
- для предприятий IV, V классов - не менее чем на 60% площади;
- для предприятий II и III класса - не менее чем на 50% площади;
- предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее чем на 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;

На территориях санитарно-защитных зон разрешается:

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

На территориях санитарно-защитных зон запрещается:

- расширение территории предприятия за счет санитарно-защитной зоны;
- размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- строительство комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- проведение неконтролируемых рубок деревьев;
- новое жилищное строительство;
- размещение садово-огородных участков.

Ст. 57 «СЗ–2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»

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

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

В зоне «санитарно-защитной ЛЭП» разрешается сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля и регулировании высоты зеленых насаждений.

В зоне «санитарно-защитной ЛЭП» запрещено:

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

Ст. 58 «СЗ–3» Зона «Санитарно-защитная кладбищ»

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

В зоне «Санитарно-защитной кладбищ» разрешено:

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

В зоне «Санитарно-защитной кладбищ» запрещено:

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

Ст. 59 «СЗ–6» Санитарно-защитная зона железной дороги

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

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

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

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги предусмотрено размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения, при условии соответствия места размещения утвержденной градостроительной документации и соблюдения требований к озеленению санитарно-защитных зон (СНиП 2.07.01-85).

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

Ст.60 «СЗ–7» Зона «Санитарно-защитная магистральных инженерных коммуникаций»

Вдоль трасс магистральных инженерных коммуникаций устанавливаются санитарные разрывы по горизонтали (в свету) по обе стороны до фундаментов зданий и сооружений:

- для водопровода и напорной канализации – 5 м;
- для самотечной канализации (бытовой и дождевой) – 3 м;
- для оболочки безканальной прокладки тепловой сети – 5 м.

Разрешенное использование:

- сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков;
- устройство газонов и тротуаров.

Запрещается:

- новое строительство жилых и общественных зданий, зданий производственно-коммунального назначения, полустационарных архитектурных форм розничной торговли и обслуживания населения;
- предоставление земель для садоводства и огородничества.

Ст.61 «СЗ-9» Зона «1% затопления»

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

Следует:

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

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

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

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

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

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

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

3. Оценка опасности наводнений должна основываться на концепции риска ущербов от наводнений, определяемого как произведение риска паводков (природная составляющая) и суммарной стоимости всех теряемых при затоплении объектов в опасной зоне (антропогенная составляющая - уязвимость, включающая материальные и людские потери), для чего выполняется районирование территории рассматриваемого речного бассейна по степени паводковой опасности и укрупненная оценка количества населения и материальных ценностей находящихся либо оказывающихся в перспективе в зонах потенциального затопления при различных значениях максимальных уровней воды, соответствующих уровням 50%, 25%, 10%, 5%, 3 (2)% и 1% обеспеченности.

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

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

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

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

Рекомендуется:

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

- отвод дождевых и талых вод по открытым лоткам в водосточную сеть и далее в естественные водоемы;

- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;

- подготовку осваиваемой территории для застройки, прокладки подземных сетей и благоустройства;

- организацию рельефа при наличии неблагоприятных физико-геологических процессов на местности (затопление территории, подтопление ее грунтовыми водами, оврагообразование и т.д.);

- придание рельефу наибольшей архитектурно-композиционной выразительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ст.62 «СЗ-10» Зона «Санитарно-защитная электроподстанций

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

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

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

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

Глава III. Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты.

Ст. 63 «ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт»

Зона «Автомобильного транспорта» представляют собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного, велосипедного и пешеходного движения в Городе, выделяемую в границах красных линий в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генпланом, проектами планировки, проектами

межевания) с учетом требований пожарных, санитарно-гигиенических правил и норм, требований гражданской обороны и подразделяется на:

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

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

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

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

В зоне «Автомобильного транспорта» разрешается:

- в коридоре магистральных городских дорог - размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог; размещение остановочных и видовых площадок, местных проездов, уширений дороги; размещение комплексов дорожных и автомобильных эксплуатационных зданий и сооружений, комплексов обслуживания пассажирского и грузового движения, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных коммуникаций в соответствии с утвержденными проектами;

- в коридоре городских магистральных улиц в пределах красных линий - размещение проезжей части, велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью), а также конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов), павильонов остановочных пунктов общественного транспорта;

- в коридоре городских местных улиц в пределах красных линий - размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

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

- в коридорах магистральных городских дорог - размещение по согласованию малых архитектурных форм, рекламных щитов и стоянок для временной парковки автомобилей, полустационарных архитектурных форм (киосков, павильонов), фургонов;

- в коридорах городских магистральных улиц – размещение по согласованию малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, полустационарных архитектурных форм, предназначенных для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания), стоянок для временной парковки автомобилей.

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

Ст. 64 «ИТ–2» Зона «Полоса отвода железной дороги»

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- 3) установления **полос отвода** и охранных зон железных дорог.

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

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

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

- а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути

и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

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

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

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

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

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

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

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

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

б) в районах подвижных песков;

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

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

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

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

- б) распашка земель;
- в) выпас скота;
- г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Ст. 65 «ИТ-3» Зона «Инженерная инфраструктура»

Зона инженерной инфраструктуры представляют собой земельные участки в границах технических зон действующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для:

- строительства и эксплуатации наземных и подземных объектов инженерной инфраструктуры;
- размещения инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
- прокладки тепловых сетей под тротуарами (или разделительными полосами) в общих траншеях, а других сетей - только в каналах или тоннелях;
- размещения водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации под разделительными полосами;
- прокладки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации) под полосой между красной линией и линией застройки.
- размещение инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях при соответствующем обосновании;
- размещение инженерных сетей на межмагистральных территориях в сложившейся застройке как наземных, так и в тоннелях при условии установления публичных сервитутов.

В процессе проектирования и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры требуется:

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

Ст.66 «ОАН» Зона «Объекты археологического наследия»

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 зоне объектов археологического наследия:

- запрещены не санкционированные в соответствии с действующим законодательством земельные и строительные работы;
- запрещено расширение существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых;
- исключена прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов;
- требуется разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки территорий зоны «Объектов археологического наследия».

Глава IV. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Ст.67 «ТВО» Территория «Водные объекты»

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

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

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

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

обороны страны и безопасности государства. Согласование осуществляется в срок не более 1 месяца.

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

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

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

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

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

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

Ст. 68 «ВЗ» Зона «Водоохранная»

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

Минимальные размеры и границы водоохранных зон на территории Города составляют:

– р. Есауловка – 200 м;

В водоохраных зонах разрешается:

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

В водоохраных зонах запрещается:

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

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

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

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

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

В прибрежной полосе разрешается:

- размещение объектов водоснабжения;
- размещение объектов рекреации.

В прибрежной полосе запрещается:

- предоставление земельных участков для сельскохозяйственного использования;

- предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

