

ПРИЛОЖЕНИЕ №8

к Решению Собрания депутатов
Комсомольского муниципального
района

от 28.06.2017 № 333

Правила землепользования и застройки Галичного сельского поселения

Преамбула

Правила землепользования и застройки Галичного сельского поселения (далее – Правила застройки, Правила) являются документом градостроительного зонирования Галичного сельского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и органов местного самоуправления Комсомольского муниципального района.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Галичного сельского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Галичного сельского поселения – разделения Галичного сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Настоящие правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование – зонирование территории Галичного сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Комсомольского муниципального района и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Галичного сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Галичного сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Область применения Правил застройки

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Галичного сельского поселения земельные участки и объекты

капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Решения органов местного самоуправления Комсомольского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 4. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов Галичного сельского поселения

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Галичного сельского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Галичного сельского поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Галичного сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Комсомольского муниципального района и Галичного сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Комсомольского муниципального района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления Комсомольского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

– утверждение Правил застройки сельских поселений и изменений в них.

2. К полномочиям Комсомольского муниципального района, в том числе как главы администрации Комсомольского муниципального района, в области землепользования и застройки относятся:

– принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки сельских поселений;

– утверждение документации по планировке территории;

– принятие решений о назначении публичных слушаний;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

– организация и проведение публичных слушаний;

– выдача разрешений на строительство;

– выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

– изъятие земельных участков для муниципальных нужд;

– резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

– другие полномочия.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой администрации Комсомольского муниципального района.

3. Состав Комиссии, в том числе её председатель, определяются главой администрации Комсомольского муниципального района.

Глава 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 24-30 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 8 настоящих Правил застройки.

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

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

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид

использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

– требований технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

– прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Комсомольского муниципального района в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил застройки.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

Глава 3. Планировка территории

Статья 9. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории. Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

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

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

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;
- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или

земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

5. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

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

Статья 10. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана Галичного сельского поселения, настоящих правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия,

включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами следующих инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией Комсомольского муниципального района, по инициативе администрации Комсомольского муниципального района на основании предложений администрации Галичного сельского поселения, физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

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

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

- лицами осуществляющим комплексное развитие территории являющихся правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

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

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

В данных случаях подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Подготовленная документация по планировке территории направляется для утверждения в администрацию Комсомольского муниципального района.

В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в настоящей части, принятие администрацией Комсомольского муниципального района решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории заинтересованное лицо, указанное в настоящей части, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе Комсомольского муниципального района.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принятое администрацией Комсомольского муниципального района подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации Комсомольского муниципального района в сети "Интернет".

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

7. Администрация Комсомольского муниципального района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям градостроительного законодательства. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией Комсомольского муниципального района разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация направляет документацию по планировке главе Комсомольского муниципального района для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

8. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается представительным органом местного самоуправления Комсомольского муниципального района.

9. Администрация Комсомольского муниципального района направляет Главе администрации Комсомольского муниципального района подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава администрации Комсомольского муниципального района, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом

указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

11. Утверждённая документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит размещению на официальных сайтах администрации Комсомольского муниципального района и администрации Галичного сельского поселения в сети «Интернет».

12. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации Комсомольского муниципального района, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки на территории Галичного сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений

1. Проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по внесению в него изменений, проводится с участием жителей Галичного сельского поселения, постоянно проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка правил землепользования и застройки, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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 о проведении публичных слушаний извещаются:

- правообладатели земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

- правообладатели зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладатели помещений в таком объекте;

- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Комсомольского муниципального района решения о проведении публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки.

4. Глава Комсомольского муниципального района при получении проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний не позднее чем через десять дней со дня получения такого документа.

5. Данным решением устанавливаются предмет предстоящих публичных слушаний, дата, время, место их проведения, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

6. Решение о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

8. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы проекта правил землепользования и застройки.

10. Председатель комиссии по подготовке правил землепользования и застройки или лицо, уполномоченное им, информирует участников публичных слушаний о содержании проекта правил землепользования и застройки и отвечает на их вопросы. С дополнительной информацией по предмету публичных слушаний могут выступать представители государственного надзора (контроля), другие заинтересованные лица.

11. После получения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

12. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки свои предложения и замечания в письменном или устном виде, касающиеся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

13. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия по подготовке правил землепользования и застройки составляет заключение о результатах публичных слушаний и представляет указанный проект главе администрации Комсомольского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Статья 12. Порядок организации и проведения публичных слушаний при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории Галичного сельского поселения в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки после получения заявления от физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

4. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки направляет сообщение о проведении публичных слушаний:

- 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 испрашивается данное разрешение;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения содержат сведения о времени, месте проведения публичных слушаний и направляются в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Сообщение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления права на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Продолжительность публичных слушаний с момента опубликования сообщения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

9. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения с демонстрацией графических материалов и отвечает на их вопросы.

10. После получения информации о содержании заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

11. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания в письменном или устном виде, касающиеся обсуждаемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

12. После завершения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия по подготовке правил землепользования и застройки составляет заключение о результатах публичных слушаний и на его основе осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении

такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Комсомольского муниципального района.

13. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Статья 13. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории Галичного сельского поселения в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен объект капитального строительства, применительно к которому испрашивается такое разрешение.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся комиссией по подготовке правил землепользования и застройки после получения заявления от физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров строительства).

3. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки направляет сообщение о проведении публичных слушаний:

- 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 испрашивается данное разрешение;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения содержат сведения о времени, месте проведения публичных слушаний и направляются в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение параметров строительства.

4. Сообщение комиссии о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. Продолжительность публичных слушаний с момента опубликования сообщения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

8. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения с демонстрацией графических материалов и отвечает на их вопросы.

9. После получения информации о содержании испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров строительства и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

10. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки свои предложения и замечания в письменном или устном виде, касающиеся испрашиваемого разрешения, для включения их в протокол публичных слушаний.

11. После завершения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия по подготовке правил землепользования и застройки составляет заключение о результатах публичных слушаний. На основе этого заключения комиссия по подготовке правил землепользования и застройки осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Комсомольского муниципального района.

Статья 14. Порядок организации и проведения публичных слушаний при обсуждении проектов планировки территории и проектов межевания территории Галичного сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений

1. Порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания, в том числе по внесению в него изменений, проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Глава Комсомольского муниципального района при получении проекта планировки территории и проекта межевания территории, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта.

Данным решением устанавливаются предмет предстоящих слушаний, дата, время и место проведения публичных слушаний, определяется структурное подразделение администрации Комсомольского муниципального района (отдел, специалисты), уполномоченное на проведение публичных слушаний (далее – орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний).

3. Решение главы Комсомольского муниципального района о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке,

установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

4. Извещение о проведении публичных слушаний, указанных в части 3 настоящей статьи, направляется:

- гражданам, проживающим на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки территории и проекта межевания;

- правообладателям земельных участков, расположенных на указанной территории;

- собственникам объектов недвижимого имущества, расположенных на указанной территории;

- лицам, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Указанные извещения содержат сведения о времени, месте проведения публичных слушаний.

5. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

6. В месте проведения публичных слушаний орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

7. Представители органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний, представители организации - разработчика проекта планировки территории и проекта межевания территории, служб государственного надзора (контроля) информируют участников публичных слушаний о содержании проекта планировки территории и проекта межевания территории и отвечают на их вопросы.

8. После получения информации о содержании проекта планировки территории и проекта межевания территории и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания в письменном или устном виде, касающиеся проекта планировки территории и проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. После завершения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, составляет заключение о результатах публичных слушаний и представляет проект планировки территории и проект межевания территории главе администрации Комсомольского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту планировки территории и проекту межевания являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

12. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Комсомольского муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану Галичного сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

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

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

4) органами местного самоуправления Галичного сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Галичного сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки 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.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Комсомольского муниципального района.

4. Глава администрации Комсомольского муниципального района с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки принимается главой администрации Комсомольского муниципального района с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям Галичного сельского поселения либо к различным частям территории Галичного сельского поселения (в случае

подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Галичного сельского поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Глава администрации Комсомольского муниципального района, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.

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

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории Галичного сельского поселения либо применительно к различным частям территории Галичного сельского поселения (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории Галичного сельского поселения);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

5) иные вопросы организации работ.

7. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

8. Администрация Комсомольского муниципального района осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Галичного сельского поселения, Схеме территориального планирования Комсомольского муниципального района, Схеме территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Комсомольского муниципального района направляет проект изменений в Правила главе администрации Комсомольского муниципального района или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в

Правила требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.

10. Глава Комсомольского муниципального района при получении от администрации Комсомольского муниципального района проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае, если внесение изменений в Правила застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания 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 изменений Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Комсомольского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила застройки.

13. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект главе администрации Комсомольского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации Комсомольского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в

представительный орган местного самоуправления Комсомольского муниципального района или об отклонении проекта изменений Правил застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения в Правила застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления Комсомольского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган местного самоуправления Комсомольского муниципального района по результатам рассмотрения проекта изменений Правил застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки главе администрации Комсомольского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Правила застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальных сайтах администрации Комсомольского муниципального района и администрации Галичного сельского поселения в сети «Интернет».

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Хабаровского края, Комсомольского муниципального района, утвержденным до внесения изменений в Правила застройки.

Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 16. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие

настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

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

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

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

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

Часть II. Карта градостроительного зонирования.

Статья 17. Карта градостроительного зонирования Галичного сельского поселения

Карта градостроительного зонирования Галичного сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ Галичного сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не предусмотрены.

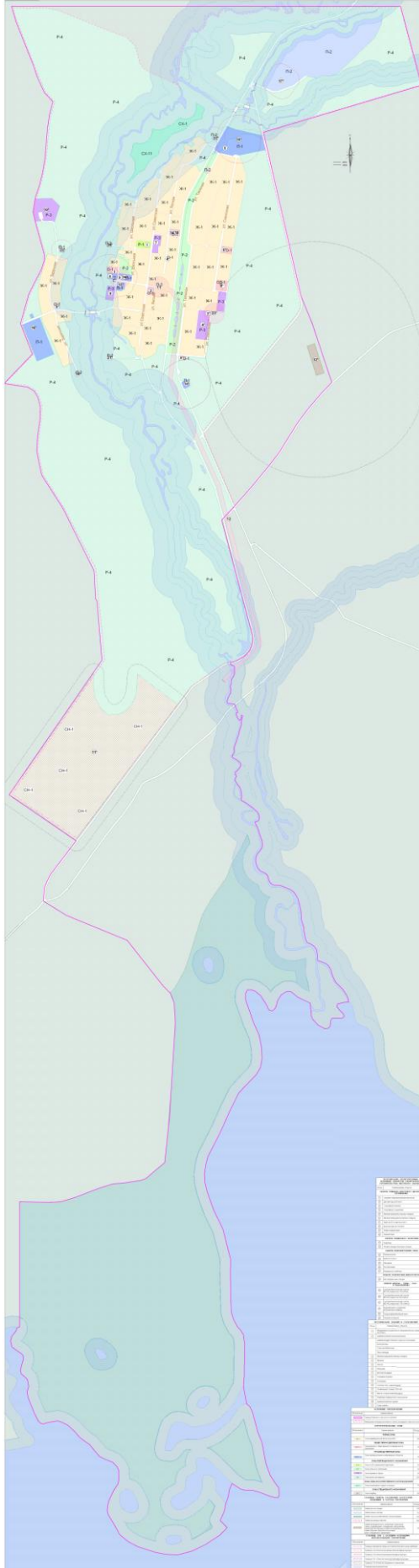
Статья 18. Границы территорий объектов культурного наследия

На территории Галичного сельского поселения отсутствуют объекты культурного наследия, памятники истории и культуры.

Правила землепользования и застройки Галичного сельского поселения

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГАЛИЧНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КОСМОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
Карта границ территориальных зон
Карта границ зон с особыми условиями использования территории



Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 19. Общественно-деловая зона

1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.2	Социальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.4	Здравоохранение
3.5	Образование и просвещение
3.6	Культурное развитие
3.8	Общественное управление
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
5.1	Спорт
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.1	Коммунальное обслуживание
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка

1.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.7	Религиозное использование
3.10	Ветеринарное обслуживание
4.3	Рынки
4.8	Развлечения
4.9	Обслуживание транспорта

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	50%

Статья 20. Жилые зоны

1. Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
-----	---

2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства

1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.1	Коммунальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.4	Здравоохранение
3.5	Образование и просвещение
4.4	Магазины
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

1.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
2.3	Блокированная жилая застройка

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

1.2.1. Для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2:

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	Минимальная площадь земельного участка		1000 кв. м.
1.2	Максимальная площадь земельного участка		2000 кв. м.
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра

2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	3 этажа
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	50%

1.2.2. Для видов разрешенного использования с кодами 2.3, 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 4.4, 8.3, 12.0:

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	3 этажа
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	50%

Статья 21. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

1. П-1. Производственная зона

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
2.7.1	Объекты гаражного назначения

4.9	Обслуживание транспорта
6.2	Тяжелая промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.4	Пищевая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.2	Специальная деятельность

1.1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.1	Коммунальное обслуживание

1.1.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров

3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	60%

Статья 22. Зоны специального назначения

1. СН-1. Зона кладбищ

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
3.7	Религиозное использование
12.1	Ритуальная деятельность

1.1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

1.1.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных		

	участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	30%

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования

1. СХ-1. Зона коллективных садов и огородов

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства

1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

1.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		
1.1	Минимальная площадь земельного участка		1000 кв. м.
1.2	Максимальная площадь земельного участка		2000 кв. м.
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	1 этаж
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	30%

Статья 24. Зоны рекреационного назначения

1. Р-1 Зона особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
9.1	Охрана природных территорий
9.3	Историко-культурная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

1.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	30%

2. Р-2. Зона сельского озеленения

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

2.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	20%

3. Р-3 Зона спорта, туризма и отдыха

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

3.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
4.8	Развлечения
5.0	Отдых (рекреация)
9.2	Курортная деятельность
9.2.1	Санаторная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

3.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

3.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах	-	30%

	земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка		
--	---	--	--

4. Р-4. Зона лесов, лесопарков

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

4.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и:

Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
9.1	Охрана природных территорий
9.2	Курортная деятельность
9.2.1	Санаторная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

4.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

4.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Для данной территориальной зоны условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются.

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

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	-	не установлено
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за		

	пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
2.1	От границы соседнего земельного участка	-	3 метра
2.2	От красной линии улиц и проездов	-	6 метров
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	-	не установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	-	20%

Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов

разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для линий железнодорожного транспорта;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения;

– прибрежных защитных полос – для водных объектов.

8. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

На территории водоохранных зон запрещается:

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

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

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

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

Статья 26. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

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

