 Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЭВРИ»



Шифр: Э-**07/ЗК -2017-ПЗЗ**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  | Администрация Туруханского района Красноярского края |
| Наименование объекта: | Проект правил землепользования и застройки Светлогорского сельсоветаТуруханского района |

г. Красноярск 2018

г. Красноярск, 2017 г.

 Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЭВРИ»



Шифр: Э-**07/ЗК -2017-ПЗЗ**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  | Администрация Туруханского района Красноярского края |
| Наименование объекта: | Проект правил землепользования и застройки Светлогорского сельсовета Туруханского района |



Директор В.Я. Волчек

г. Красноярск 2018

**В разработке проекта принимали участие**:

ГИП В.В. Лобанов

Руководитель проекта  С.А. Маслов

Инженер I категории Л.А. Беккер



**Состав проекта:**

**Текстовые материалы:** на 36 стр.

**Графические материалы:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ |  Наименование чертежа | Масштаб  | Примечание |
| 1 | Карта градостроительного зонирования территории посёлка Светлогорск Светлогорского сельсовета | 1:5 000 |  |
| 2 | Карта градостроительного зонированиятерритории Светлогорского сельсовета Туруханского района, зоны специального назначения | 1:25 000 |  |

Электронный вариант:

СД диск – электронная версия в формате MapInfo, в растровом формате.

**Введение**

Работа по разработке правил землепользования и застройки Светлогорского сельсовета Туруханского района (далее – Правила) в новой редакции выполнена в составе проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселка Светлогорск в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей Туруханского района», утвержденной постановлением администрации Туруханского района от 11.11.2013 № 1603-п, муниципальный контракт от 20.06.2017 № 07-ЗК-2017.

Ранее разработанные Правила землепользования и застройки поселка Светлогорск утверждены решением Светлогорского поселкового Совета депутатов от 21.01.2013 № 25-103. Работы по актуализации Правил выполнены в октябре 2016.

На основании Закона Красноярского края от 21.11.2013 № 5-1826 «О внесении изменений в Законы края об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципальных образований Красноярского края» слова «поселок Светлогорск» заменены словами «Светлогорский сельсовет». Добавлен абзац следующего содержания «Светлогорский сельсовет, в состав которого входит сельский населенный пункт поселок Светлогорск».

Руководствуясь Законом края от 21.11.2013 № 5-1826 наименование Правил сформулировано следующим словосочетанием: «Правила землепользования и застройки Светлогорского сельсовета Туруханского района».

В связи с большим объемом вносимых изменений, Правила составлены в новой редакции.

Основными причинами и задачами внесения изменений в Правила являются:

- корректировка текстовой и графической части Правил в соответствии с текущими изменениями генерального плана и изменениями законодательства в области градостроительной деятельности;

- корректировка и детализация территориальных зон в соответствии с функциональными зонами, предусмотренными в откорректированном генеральном плане и данными государственного кадастра недвижимости;

- приведение Правил в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ, действующими на 01.07.2017, а также в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Графическая и текстовая часть Правил составлена согласно приказу Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Для градостроительных регламентов предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются:

На территорию – линейный объект, т.к. на них не распространяется действие градостроительных регламентов (п.3,ч.4, ст.36 ГК РФ);

На ландшафтную территорию. Использование данной зоны не предполагает межевания для предоставления частным лицам под застройку;

На территорию кладбищ. Места погребения отводятся в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями (ч.1,ст.4 Федерального закона № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;

Для производственных и санитарных зон. Определяется техническими и санитарно - эпидемиологическими регламентами.

**Содержание**

**Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления…………………………………………………………………………………… 7**

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах............................................7

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил…………………………………….9

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке………….11

Статья 4. Органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки территории Светлогорского сельсовета………………………..12

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил………………………………………….......13

Статья 6. Градостроительный регламент………………………………………………………… 14

**Глава 2. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами……………………..16**

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………………………………………………………………………………………..16

Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства………………………………………………………………………………………..17

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………………………………..18

Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………...20

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления…………………………………………………………………………………… 22**

Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории применительно к территории поселения…………………………………………………………. 22

**Глава 4. Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки ……………………………………………………………….. 24**

Статья 12. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки……………………………………………… 24

**Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки………………… 25**

Статья 13. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки…………...25

**Глава 6. Территориальные зоны………………………………………………………………...27**

Статья 14. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения…………………………….. 27

Статья 15. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)…………………………. .28

Статья 16. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)………………………….....29

Статья 17. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)……………….....30

Статья 18. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового

назначения (О2)……………………………………………………………………………………...31

Статья 19. Производственная зона (П2)………………………………………………………… ..31

Статья 20. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)………………. .32

Статья 21. Зона рекреационного назначения (Р)………….…………………………………….. .32

Статья 22. Зоны специального назначения. .……......…….…………………………………….. .33

Статья 22.1 Зона кладбищ (Сп1) …...................…......…….…………………………………….. .33

Статья 22.2 Зона объектов хранения отходов производства и потребления (Сп2) .…………. .33

**Глава 7. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты………………………………………………………………………………………….34**

Статья 22. Зоны с особыми условиями использования территории……………………………. 34

**Глава 8. Действие Правил……………………………………………………………………….. 35**

Статья 23. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим

правоотношениям………………………………………………………………………………….. 35

**Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

Настоящие правила землепользования и застройки Светлогорского сельсовета Туруханского района (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым 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, Уставом муниципального образования Туруханский район (далее – Уставом), нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития поселения – его Генпланом, с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Сфера действия Правил распространяется на территорию Светлогорского сельсовета, в состав которого входит сельский населенный пункт поселок Светлогорск.

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

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

**градостроительная деятельность**  - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**градостроительная планировочная единица (квартал, микрорайон, район)** - территория в границах красных линий, ограниченная магистральными и (или) жилыми улицами;

**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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромной территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**коэффициент застройки (максимальный процент застройки)** - величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**коэффициент интенсивности жилой застройки** - величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммы общей площади всех жилых помещений (включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) во всех зданиях, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка;

**предельная высота объектов капитального строительства** - максимально допустимое расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт);

**предельные размеры земельных участков** - максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков, устанавливаемые в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

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

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

**реконструкция существующей застройки** - изменение параметров застройки градостроительной планировочной единицы (квартал, микрорайон, район), земельного участка, путем сноса и строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства;

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

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

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

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают на территории муниципального образования Светлогорский сельсовет систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Светлогорского сельсовета на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

 2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами недвижимости;

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

 4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

 5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 2) разделению территорий населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

 3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о

резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

 5) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

 6) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством общественных обсуждений или публичных слушаний;

 7) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; нормативными правовыми актами муниципального образования Туруханский район по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Светлогорского сельсовета.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о**

**землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая в их состав картографические материалы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

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

1) опубликования (обнародования) Правил;

2) размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности территориального планирования (ФГИС ТП);

3) размещения Правил на официальном сайте в сети Интернет;

4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации Туруханского района, администрации Светлогорского сельсовета и (или) путем обнародования (опубликования) в местах, определенных для размещения официальной информации.

**Статья 4. Органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки
территории Светлогорского сельсовета**

1. Органами местного самоуправления Светлогорского сельсовета Туруханского района, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки, являются:

 1) Туруханский районный Совет депутатов (далее – Туруханский райсовет);

 2) Глава Туруханского района (далее - Глава района);

 3) администрация Туруханского района (далее - администрация района).

2. Туруханский райсовет осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

 1) утверждает Правила и внесение изменений в утвержденные Правила;

 2) утверждает генеральный план и внесение изменений в утвержденный генеральный план;

 3) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования поселений Туруханского района;

 4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

 1) принимает решение о подготовке проектов Правил и о внесении изменений в утвержденные Правила;

 2) принимает решение о подготовке проектов генеральных планов и о внесении изменений в утвержденные генеральные планы;

 3) принимает решение о подготовке документации по планировке территории и межеванию территории и решение об ее утверждении, о внесении изменений в один из указанных утвержденных документов;

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

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

 6) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

 7) утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее - Комиссия);

 8) принимает решение о назначении общественных обсуждений и публичных слушаний;

 9) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

 4. Администрация района осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

 1) координирует деятельность органов и территориальных органов (территориальных подразделений) администрации района по вопросам землепользования и застройки;

 2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Органы местного самоуправления муниципального образования Туруханский район вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Светлогорского сельсовета о передаче им осуществления всех или части своих полномочий в области землепользования и застройки за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета района в бюджет поселения в соответствии с действующим законодательством.

6. В случае передачи полномочий в области землепользования и застройки, относящихся к процедурам, установленным в настоящих Правилах, положения Правил действуют в отношении соответствующих органов местного самоуправления Светлогорского сельсовета.

**Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил**

1. Комиссия осуществляет свою деятельность по организации разработки, согласованию и утверждению Правил и внесению изменений в них.

2. Формирование Комиссии осуществляется Главой района в соответствии с требованиями ст. 31 Градостроительного кодекса, нормативно правовыми актами Красноярского края и Туруханского района. Состав и порядок деятельности Комиссии регламентируется положением и утверждается Главой района.

3.Комиссия организует подготовку: проектов Правил, проектов генеральных планов, проектов планировки территории и проектов межевания территории, проектов, предусматривающих внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – проекты).

4. Комиссия рассматривает предложения граждан и юридических лиц на стадии подготовки проектов.

5. Комиссия проводит публичные слушания: по проектам Правил, по проектам генеральных планов, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов; общественные обсуждения: по проектам планировки территории и проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов; по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства; по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

 Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в порядке, определенным Уставом и положением об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Туруханский район, утвержденным решением Туруханского райсовета (далее – Положение), на основании положений Градостроительного кодекса.

6. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам общественных обсуждений и публичных слушаний на своих заседаниях.

**Статья 6. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

 4) видов территориальных зон;

 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

 2) в границах территорий общего пользования;

 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

6.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

 7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Красноярского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель из состава земель лесного фонда, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, в соответствии с лесным законодательством.

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

9. Реконструкция указанных в [пункте 8](#P152) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае если использование указанных в [пункте 8](#P152) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Глава 2. Изменение 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. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

 1) основные виды разрешенного использования;

 2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3. Изменение одного вида разрешенного 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 разрешенного 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 согласования.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](#P49) - [4 части 1](#P51) настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в [пунктах 2](#P49) - [4 части 1](#P51) настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#P46) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется Положением в соответствии с Градостроительным кодексом, с учетом положений настоящей статьи.

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

4. Организатор общественных обсуждений направляет сообщения о проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении 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.

5. Срок проведения общественных обсуждений со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений определяется Положением и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений по проекту решения 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 района.

7. На основании указанных в [части 6](#P74) настоящей статьи рекомендаций Глава района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

9.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отн**о**шении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

**Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном Положением. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение 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 района.

5. Глава района в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 4](#P92) настоящей статьи рекомендаций принимает решение 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.

5.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории применительно к территории поселения**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории и межеванию территории (далее – решение о подготовке документации по планировке территории) применительно к территории Светлогорского сельсовета, принимается администрацией района по инициативе администрации района либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в [части 1](#P97) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

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

4. Администрация района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленными документами территориального планирования, правилами 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. По результатам проверки администрация района принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом администрацией района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях.

5.1. Общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном Положением, в соответствии с Градостроительным кодексом, с учетом положений настоящей статьи.

7. Срок проведения общественных обсуждений со дня оповещения жителей Светлогорского сельсовета об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений определяется Положением и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Администрация района направляет соответственно Главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений.

9. Глава района с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

**Глава 4. Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам** **землепользования и застройки**

**Статья 12. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проводятся публичные слушания; по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения. Публичные слушания и общественные обсуждения проводятся в соответствии с Уставом района, Положением и с учетом положений Градостроительного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории Светлогорского сельсовета, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 9 настоящих Правил, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

**Глава 5. Внесение изменений в Правила**

**Статья 13. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](#P0) и [32](#P45) Градостроительного Кодекса, с учетом особенностей статьи 33 Градостроительного Кодекса.

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

 1) несоответствие Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Туруханского района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования Туруханского района изменений;

 1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

 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 субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

 3) администрацией Туруханского района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](#P6) Градостроительного Кодекса возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления Туруханского района направляют Главе района, требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном [частью 3.1](#P77) настоящей статьи, Глава района обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3.1](#P77) настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном [частью 3.1](#P77) настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

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

4.1. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 1.1 части 2](#P68) настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание, указанное в [пункте 1.1 части 2](#P68) настоящей статьи, может быть обжаловано Главой района в суд.

 7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](#P4195) Градостроительного Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](#P4195) Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

**Глава 6. Территориальные зоны**

**Статья 14. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения**

1. Настоящими Правилами на территории Светлогорского сельсовета устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

**Зоны жилой застройки:**

зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3).

**Общественно-деловые зоны:**

зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1);

зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2).

**Производственные зоны:**

производственная зона (П2).

**Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2);**

**Зона рекреационного назначения (Р);**

**Зоны специального назначения:**

зона кладбищ (Сп1);

зона объектов хранения отходов производства и потребления (Сп2).

**Статья 15. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения индивидуальной и малоэтажной жилой застройки с земельными участками.  **1. Основные виды разрешенного использования:**

 для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2);

блокированная жилая застройка (код 2.3);

обслуживание жилой застройки (код 2.7).

 объекты гаражного назначения (код 2.7.1);

 магазины (код 4.4);

 земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

 ведение огородничества (код 13.1);

**2. Условно разрешенные виды использования:**

гостиничное обслуживание (код 4.7).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

При основных видах разрешенного использования с кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3:

1) размещение хозяйственных построек, садов, огородов, палисадников, теплиц, оранжерей, подсобных помещений.

**4. Предельные параметры разрешенного строительства:**

 **Для индивидуального жилищного строительства:**

предельное количество этажей – до 3-х надземных этажей, высотой не более двадцати метров;

площадь приусадебных земельных участков: минимальная – 600 кв.м., максимальная - 2500 кв. м, включая площадь застройки;

максимальный процент застройки - 30 %;

минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений,

составляет – 3 м.

На основании Закона Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 (ред. от 22.03.2018) «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в собственность граждан бесплатно многодетным семьям и молодым специалистам, указанным в п.п. «г» пункта 1 статьи 14 настоящего Закона, устанавливаются:

а) для ведения садоводства и дачного строительства: минимальный - 0,06 га, максимальный - 0,15 га;

б) для ведения огородничества: минимальный - 0,02 га, максимальный - 0,15 га;

в) для ведения животноводства, за исключением территории Красноярской агломерации: минимальный - 0,05 га, максимальный - 3,0 га;

г) для индивидуального жилищного строительства: минимальный - 0,10 га, максимальный - 0,15 га;

д) для ведения личного подсобного хозяйства: минимальный - 0,10 га, максимальный - 0,25 га.

Многодетным гражданам, имеющим шесть и более детей, земельные участки предоставляются в собственность в двойном размере по сравнению с размерами, установленными в настоящем пункте.

Для целей, названных в [подпунктах "а"](#P356), ["г"](#P359), ["д"](#P360) настоящего пункта, земельный участок может быть предоставлен в размере меньшем, чем установлено в указанных подпунктах, при наличии согласия заявителя.

**Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:**

предельное количество этажей – до 4-х этажей, включая мансардный;

минимальная площадь приусадебных земельных участков – от 400 кв. м. из расчета на одну квартиру, включая площадь застройки;

максимальный процент застройки - 50 %;

минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений,

составляет – 3 м.

**Статья 16. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов этажностью не выше 8 -ми надземных этажей.

**1. Основные виды разрешённого использования**:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);

блокированная жилая застройка (код 2.3);

среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);

 объекты гаражного назначения (код 2.7.1);

 обслуживание жилой застройки (код 2.7).

 магазины (код 4.4);

 обслуживание автотранспорта (код 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

 земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

**2. Условно разрешённые виды использования:**

связь (код 6.8), за исключением антенных полей.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**4. Предельные параметры разрешенного строительства:**

максимальная этажность жилых домов – не выше 8-ми надземных этажей;

**предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

**Статья 17. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты культуры, торговли, общественного питания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**1. Основные виды разрешённого использования:**

коммунальное обслуживание (код 3.1);

социальное обслуживание (код 3.2);

бытовое обслуживание (код 3.3);

культурное развитие (код 3.6);

религиозное использование (код 3.7);

общественное управление (код 3.8);

деловое управление (м4.1);

рынки (код 4.3);

магазины (код 4.4);

банковская и страховая деятельность (код 4.5);

общественное питание (код 4.6);

гостиничное обслуживание (код 4.7);

развлечения (код 4.8);

обслуживание автотранспорта (код 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

спорт (код 5.1);

связь (код 6.8), кроме антенных полей;

земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

**2. Условно разрешенные виды использования:**

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

**Статья 18. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2)**

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения выделена для создания правовых условий формирования земельных участков для размещения и развития соответствующих объектов.

**1. Основные виды разрешённого использования:**

амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);

стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);

дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);

коммунальное обслуживание (код 3.1);

социальное обслуживание (код 3.2);

бытовое обслуживание (код 3.3);

обслуживание автотранспорта (код 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

спорт (код 5.1).

**2. Условно разрешенные виды использования:**

 религиозное использование (код 3.7).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

 **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

 **Статья 19. Производственная зона (П2)**

**Основные виды разрешённого использования:**

объекты гаражного назначения (код 2.7.1);

коммунальное обслуживание (код 3.1);

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1)

обслуживание автотранспорта (код 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

связь (код 6.8);

склады (код 6.9);

специальное пользование водными объектами (код 11.2);

земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

деловое управление (код 4.1);

 магазины (код 4.4);

**Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

**Статья 20. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного
назначения (Сх2)**

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, огородничества, садоводства.

1. **Основные виды разрешённого использования:**

ведение огородничества (код 13.1);

ведение садоводства (код 13.2)

коммунальное обслуживание (код 3.1);

земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

**2. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

**Статья 21 Зона рекреационного назначения (Р)**

1. **Основные виды разрешённого использования:**

Отдых (рекреация) (код 5.0);

 Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

1. **Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, не подлежат установлению.

# Статья 22. Зоны специального назначения

К зонам специального назначения относятся территории расположенные на межселенной территории, занятые объектами ритуальной деятельности, в том числе кладбищами и местами захоронения; объектами хранения отходов производства и потребления, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

# Статья 22.1 Зона кладбищ (Сп1)

 Зоны кладбищ включают в себя участки межселенной территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

 ритуальная деятельность (код 12.1).

**2.Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

**Требуется:**

охрана мест захоронения;

разработка проекта планировки территории;

озеленение и благоустройство территории;

наличие транспортно-пешеходной сети, обеспечивающей необходимые проходы и проезды.

# Статья 22.2 Зона объектов хранения отходов производства и потребления (Сп2)

Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.06.98 №89-ФЗ “Об отходах производства и потребления”.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

 специальная деятельность (код 12.2).

**2.Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.**

**3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры** земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

**Требуется:**

обеспечение санитарно - защитных зон;

рекультивация отработанных участков свалок, отвалов и других мест складирования отходов с последующим озеленением, сельскохозяйственным использованием под технические культуры;

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

**Глава 7. Территории, для которых не устанавливаются**

**градостроительные регламенты**

**Статья 23. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии с законодательными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, на территории Светлогорского сельсовета выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

**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.

Ширина водоохранной зоны составляет

Для рек или ручьев протяженностью от их истока:

до 10 км – 50 м (совпадает с прибрежной защитной полосой);

от 10 до 50 км – 100 м;

от 50 км и более – 200 м,

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

 **Охранная зона инженерных коммуникаций –** это часть территории вблизи (вдоль, вокруг) инженерных коммуникаций. Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

**Зона санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО).** Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Мероприятия на территории ЗСО определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

**Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)** – территории с особым режимом использования, которые устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Нормативный документ - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», который определяет режим использования территории СЗЗ и классифицирует промышленные объекты и производства:

промышленные объекты и производства первого класса I — 1000 м;

промышленные объекты и производства второго класса II— 500 м;

промышленные объекты и производства третьего класса III— 300 м;

промышленные объекты и производства четвертого класса IV— 100 м;

промышленные объекты и производства пятого класса V— 50 м.

**Глава 8. Действие Правил**

**Статья 24. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.