|  |
| --- |
|  |

 Приложение

 к постановлению администрации Туруханского района от 20.08.2018 № 969- п

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МЕЖСЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ТУРУХАНСКОГО РАЙОНА**

 Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЭВРИ»



Шифр: Э-**07/ЗК -2017-ПЗЗ**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  | Администрация Туруханского района Красноярского края |
| Наименование объекта: | Правила землепользования и застройки межселенной территории Туруханского района |



Директор В.Я. Волчек

г. Красноярск 2017

**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 37 стр.

**Графические материалы:**

**Том 1. Текстовые материалы;**

**Том 2. Графические материалы:**

# В томе 2, шифр: Э-03-ОК-2017-ПЗЗ «Графические материалы» представлены следующие чертежи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Наименование | Масштаб |
| 1 | Схема расположения населённых пунктов, находящихся на межселенной территории Туруханского района.  | М 1: 2 000 000 |
| 2 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Ангутиха.  | М 1: 2000 |
| 3 | Карта градостроительного зонирования территории села Бакланиха.  | М 1: 2000 |
| 4 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Бахта.  | М 1: 2000 |
| 5 | Карта градостроительного зонирования территории села Верещагино.  | М 1: 2000 |
| 6 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Горошиха.  | М 1: 2000 |
| 7 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Канготово.  | М 1: 2000 |
| 8 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Келлог.  | М 1: 2000 |
| 9 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Костино.  | М 1: 2000 |
| 10 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Курейка.  | М 1: 2000 |
| 11 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Лебедь.  | М 1: 2000 |
| 12 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Мадуйка.  | М 1: 2000 |
| 13 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Мирное.  | М 1: 2000 |
| 14 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Советская Речка.  | М 1: 2000 |
| 15 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Старотуруханск.  | М 1: 2000 |
| 16 | Карта градостроительного зонирования территории деревни Сургутиха.  | М 1: 2000 |
| 17 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Сухая Тунгуска.  | М 1: 2000 |
| 18 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Татарск.  | М 1: 2000 |
| 19 | Карта градостроительного зонирования территории села Фарково.  | М 1: 2000 |
| 20 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Черноостровск.  | М 1: 2000 |
| 21 | Карта градостроительного зонирования территории поселка Янов Стан.  | М 1: 2000 |
| 22 | Карта градостроительного зонирования территории Ванкорского, Лодочного, Тагульского, Сузунского месторождений  | М 1: 200 000 |

# Электронный вариант:

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

 Введение

Работа по разработке правил землепользования и застройки межселенной территории Туруханского района (далее - Правила) в новой редакции выполнена в составе проекта по актуализации Правил в рамках Государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан Красноярского края», утвержденной Постановлением Правительства Красноярского края от 30.09.2013 № 514-п.

Ранее разработанные правила землепользования и застройки межселенной территории Туруханского района утверждены решением Туруханского районного Совета депутатов от 09.08.2013 № 25-365, с изменениями в редакциях решений от 19.12.2014 № 34-500, от 16.03.2016 № 4-57.

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

Основными причинами и задачами подготовки Правил в новой редакции являются:

- корректировка текстовой и графической части Правил в соответствии с изменениями законодательной базы;

- корректировка территориальных зон в соответствии с современным состоянием застройки населенных пунктов, функциональными зонами генеральных планов населенных пунктов (при наличии генеральных планов), и данными Единого государственного реестра 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 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:

1. На территорию – линейный объект, т.к. на них не распространяется действие

градостроительных регламентов (п.3,ч.4, ст.36 ГК РФ);

1. На ландшафтную территорию. Использование данной зоны не предполагает

межевания для предоставления частным лицам под застройку;

1. На территорию кладбищ. Места погребения отводятся в соответствии с

этическими, санитарными и экологическими требованиями (ч.1,ст.4 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;

1. 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.................................................8

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил………………………………………11

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке………….…13

Статья 4. Органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки межселенной территории Туруханского района……….…….......13

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил…………………………………………...........14

Статья 6. Градостроительный регламент…………………………………………………………….15

**Глава 2. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами……………………….17**

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………………17

Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………………..18

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства……………………………………..20

Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства……………….…………………………….22

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления……………………………………………………………………………………....23**

Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

применительно к межселенной территории .………………………………………………………..23

**Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки ……………………………………...…………………………………………………………………...25**

Статья 12. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки………………………………………………....25

**Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки…………………....26**

Статья 13. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки……………..26

**Глава 6. Территориальные зоны…………………………………………………………………...28**

Статья 14. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения………………………………..28

Статья 15. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж)…………………………………..28

Статья 16. Общественно-деловые зоны (ОД)………………..............................................................30

Статья 17. Производственные зоны (П) …………………………………………………………….31

Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)……………………………………...32

Статья 19. Зоны рекреационного назначения (Р)……………………………………………...….....32

Статья 20. Зоны специального назначения…………………………………………………………..32

Статья 20.1 Зоны кладбищ (Сп1)……………………………………………………………………..33

Статья 20.2 Зоны хранения отходов производства и потребления (СП2)…………………………33

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

**регламенты……………………………………………………………………………………………34**

Статья 21. Зоны с особыми условиями использования территории……………………………….34

**Глава 8. Действие Правил…………………………………………………………………………..36**

Статья 22. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим

правоотношениям……………………………………………………………………………………...36

**Глава 1. Регулирование землепользования и застройки**

**органами местного самоуправления**

Настоящие правила землепользования и застройки межселенной территории 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), а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития межселенной территории, охраны 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 межселенную территорию Туруханского района, на которой расположено 20 населенных пунктов, три месторождения нефти и газа: Ванкорское, Тагульское, Сузунское, государственный комплексный заказник краевого значения «Туруханский», Положение о котором утверждено постановлением Правительства Красноярского края от 28.07.2015 № 395-п.

 В пяти населенных пунктах на протяжении многих лет население не проживает, а именно: п. Ангутиха, д. Лебедь, д. Мирное, п. Татарск, п. Черноостровск. В рамках подпрограммы «Переселение жителей Туруханского района из неперспективных населенных пунктов» муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Туруханского района» администрацией Туруханского района производится переселение граждан из д. Костино. В настоящее время в д. Костино осталось проживать 2 человека.

 **Перечень населённых пунктов, расположенных**

на межселенной территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№****пп** | **Наименование** | **Численность населения по****состоянию на 01.01.2017** | **Примечание** |
| 1 | Поселок Ангутиха |  0 чел. |  |
| 2 | село Бакланиха |  32 чел. |  |
| 3 | поселок Бахта |  195 чел. |  |
| 4 | село Верещагино |  127 чел. |  |
| 5 | деревня Горошиха |  93 чел. |  |
| 6 | деревня Канготово |  18 чел. |  |
| 7 | поселок Келлог |  272 чел. |  |
| 8 | деревня Костино |  2 чел. |  |
| 9 | поселок Курейка |  70 чел. |  |
| 10 | деревня Лебедь |  0 чел. |  |
| 11 | поселок Мадуйка |  37 чел. |  |
| 12 | деревня Мирное |  0 чел. |  |
| 13 | поселок Советская Речка |  115 чел. |  |
| 14 | деревня Старотуруханск |  73 чел. |  |
| 15 | деревня Сургутиха |  145 чел. |  |
| 16 | поселок Сухая Тунгуска |  5 чел. |  |
| 17 | поселок Татарск |  0 чел. |  |
| 18 | село Фарково |  249 чел. |  |
| 19 | поселок Черноостровск |  0 чел. |  |
| 20 | поселок Янов Стан |  16 чел. |  |

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

1. **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;
2. **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;
3. **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
4. **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;
5. **градостроительная планировочная единица (квартал, микрорайон, район)** - территория в границах красных линий, ограниченная магистральными и (или) жилыми улицами;
6. **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;
7. **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;
8. **коэффициент застройки (максимальный процент застройки)** - величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
9. **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;
10. **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);
11. **предельные размеры земельных участков** - максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков, устанавливаемые в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;
12. **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;
13. **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;
14. **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;
15. **строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
16. **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);
17. **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 межселенной территории Туруханского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах населенных пунктов, расположенных на межселенной территории, 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 межселенной территории, 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 межселенной территории 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 межселенной территории Туруханского района.

**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, администрациях населенных пунктов расположенных на межселенной территории и (или) путем обнародования (опубликования) в местах, определенных для размещения официальной информации.

**Статья 4. Органы местного самоуправления, осуществляющие**

**полномочия в области землепользования и застройки
межселенной территории**

1. Органами местного самоуправления межселенной территории 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 Правила;

2) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования межселенной территории Туруханского района;

3) 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 проекта Правил и о внесении изменений в Правила;

2) принимает решение о подготовке документации по планировке территории и решение об ее утверждении;

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

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

5) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

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

7) принимает решение о назначении публичных слушаний;

8) 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.

**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, нормативными правовыми актами Красноярского края и Туруханского района. Состав и порядок деятельности Комиссии регламентируется положением и утверждается Главой района.

3. Комиссия организует подготовку: проекта Правил и внесения изменений в них, 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, проектов планировки.

4. Комиссия рассматривает предложения граждан и юридических лиц на стадии подготовки: проекта Правил и внесения изменений в них, 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, проектов планировки***.***

5. Комиссия проводит публичные слушания по проекту Правил и внесения изменений в них, предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки в порядке, определяемом Уставом и (или) положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Туруханский район, утвержденным решением Туруханского райсовета (далее – Положение), в соответствии с Градостроительным кодексом.

6. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам 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, 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.

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 включают 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 публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением 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, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор публичных слушаний направляет сообщения о проведении публичных слушаний 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 публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Положением и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний 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 публичных слушаний 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 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 публичных слушаний.

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 публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Положением. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний 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 публичных слушаний 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.

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 межселенной территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к межселенной территории, 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 публичных слушаниях.

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

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

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном Положением, с учетом положений настоящей статьи.

7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей межселенной территории об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний 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 публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в 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 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**

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 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 (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с Уставом района и (или) Положением и с учетом положений Градостроительного кодекса проводятся публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками 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 межселенной территории Туруханского района, 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 публичных слушаний 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.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану населенного пункта, 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 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 межселенной территории;

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 не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](#P6) Градостроительного Кодекса возможность размещения на межселенной территории, 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.

**Глава 6. Территориальные зоны**

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

1. Настоящими Правилами в границах каждого населенного пункта межселенной территории Туруханского района устанавливаются отдельные виды территориальных зон с кодовыми обозначениями:

1) зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж):

2) общественно-деловые зоны (ОД);

3) производственные зоны (П);

4) зоны сельскохозяйственного использования (Сх);

5) зоны рекреационного назначения (Р);

6) зоны специального назначения:

а) зоны кладбищ (Сп1);

б) зоны объектов хранения отходов производства и потребления (Сп2).

# Статья 15. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж)

Зоны застройки малоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории населенных пунктов межселенной территории, предназначенные для размещения малоэтажной жилой застройки с земельными участками.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1. для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
2. малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);
3. для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2);
4. блокированная жилая застройка (код 2.3);
5. обслуживание жилой застройки (код 2.7);
6. объекты гаражного назначения (код 2.7.1);
7. коммунальное обслуживание (код 3.1), кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;
8. социальное обслуживание (код 3.2);
9. бытовое обслуживание (код 3.3);
10. амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
11. дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
12. культурное развитие (код 3.6);
13. религиозное использование (код 3.7);
14. общественное управление (код 3.8);
15. магазины (код 4.4);
16. спорт (код 5.1);
17. обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
18. земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
19. ведение огородничества (код 13.1).

**2. Условно разрешенные виды использования:**

1) гостиничное обслуживание (код 4.7);

2) общественное питание (код 4.6).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

1. для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), в части размещения хозяйственных построек, садов, огородов, палисадников, теплиц, оранжерей, подсобных помещений;
2. обслуживание жилой застройки (код 2.7);
3. объекты гаражного назначения (код 2.7.1).

**4. Предельные параметры разрешенного строительства:**

**Для индивидуального жилищного строительства:**

предельное количество этажей – до 3-х этажей;

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

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.

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 %.

Ширина вновь отводимых участков должна быть не менее 25 м.

**Для ведения личного подсобного хозяйства:**

площадь земельных участков: минимальная – 200 кв. м., максимальная - 2500 кв. м.;

При условии строительства индивидуального жилого дома на земельном участке предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства применять следующие параметры:

предельное количество этажей – до 3-х этажей;

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.

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 %.

Ширина вновь отводимых участков должна быть не менее 25 м.

**Для малоэтажной многоквартирной и блокированной жилой застройки:**

предельное количество этажей – до 4 (четырех) этажей, включая мансардный;

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению;

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;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

**Для остальных видов разрешенного использования:**

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 в границах земельного участка, не подлежат установлению.

# Статья 16. Общественно-деловые зоны (ОД)

1. **Основные виды разрешенного использования:**
2. коммунальное обслуживание (код 3.1), кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;
3. социальное обслуживание (код 3.2);
4. бытовое обслуживание (код 3.3);
5. амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
6. стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
7. дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
8. культурное развитие (код 3.6);
9. религиозное использование (код 3.7);
10. общественное управление (код 3.8);
11. ветеринарное обслуживание (код 3.10);
12. деловое управление (код 4.1);
13. рынки (код 4.3);
14. магазины (код 4.4);
15. банковская и страховая деятельность (код 4.5);
16. общественное питание (код 4.6);
17. гостиничное обслуживание (код 4.7);
18. развлечения (код 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, аттракционов, игровых площадок;
19. обслуживание автотранспорта (код 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;
20. спорт (код 5.1);
21. обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
22. Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).
23. **Условно разрешенные виды использования:**

1) связь (код 6.8), за исключением антенных полей.

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования** не установлены.
2. **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 в границах земельного участка, не подлежат установлению.

# Статья 17. Производственные зоны (П)

1. **Основные виды разрешенного использования:**
2. объекты гаражного назначения (код 2.7.1);
3. коммунальное обслуживание (код 3.1);
4. бытовое обслуживание (код 3.3);
5. обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1);
6. ветеринарное обслуживание (код 3.10);
7. деловое управление (код 4.1)
8. обслуживание автотранспорта (код 4.9),
9. объекты придорожного сервиса (код 4.9.1);
10. причалы для маломерных судов (код 5.4);
11. недропользование (код 6.1);
12. нефтехимическая промышленность (код 6.5);
13. энергетика (код 6.7);
14. связь (код 6.8), за исключением антенных полей;
15. склады (код 6.9);
16. автомобильный транспорт (код 7.2);
17. водный транспорт (код 7.3);
18. воздушный транспорт (код 7.4);
19. трубопроводный транспорт (код 7.5);
20. обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
21. деятельность по особой охране и изучению природы (код 9.0);
22. историко-культурная деятельность (код 9.3);
23. специальное пользование водными объектами (код 11.2);
24. земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
25. запас (код 12.3).

**2. Условно разрешенные виды использования:**

1) рынки (код 4.3);

2) магазины (код 4.4);

3) общественное питание (код 4.6).

**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 в границах земельного участка, не подлежат установлению.

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

# Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, огородничества, садоводства.

1. **Основные виды разрешённого использования:**
2. Ведение огородничества (код 13.1);
3. Ведение садоводства (код 13.2).
4. **Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования** не установлены**.**
5. **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.

# Статья 19. Зоны рекреационного назначения (Р)

1. **Основные виды разрешённого использования:**
2. Отдых (рекреация) (код 5.0);
3. Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).
4. **Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования** не установлены.
5. **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 в границах земельного участка, не подлежат установлению.

# Статья 20. 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 20.1 Зоны 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:**

1) 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, максимальный процент застройки в границах земельного участка, 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 20.2 Зоны объектов хранения отходов производства**

**и потребления (Сп2)**

Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) 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, максимальный процент застройки в границах земельного участка, 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 21. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии с законодательными нормативными правовыми актами Российской Федерации, на территории населённых пунктов межселенной территории Туруханского района 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:

1. до 10 км – 50 м (совпадает с прибрежной защитной полосой);
2. от 10 до 50 км – 100 м;
3. от 50 км и более – 200 м,

В частности, для рек, отображенных на картах градостроительного зонирования:

- для реки Енисей – 200 м;

- для реки Елогуй - 200 м;

- для реки Сургутиха – 200 м;

- для реки Турухан - 200 м;

- для реки Фарковка – 50 м;

- для реки Советская Речка – 50 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».

**Охранная зона гидрометеорологических станций**

1. Охранная зона создается в целях получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, её загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений. (В соответствии с ФЗ-113 «О гидрометеорологической службе», и в порядке, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды и ее загрязнением»).

2. Охранная зона устанавливается для гидрометеорологических станций любых видов, производящих метеорологические, гидрометеорологические, аэрологические, морские и другие наблюдения, в виде участков земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий этих станций - на 200 метров во все стороны.

3. В охранных зонах гидрометеорологических станций, входящих в перечень реперных климатических, морских береговых и устьевых станций вековой сети гидрометеорологических наблюдений.

**Запрещается**:

размещать любые здания и сооружения;

**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.

**Зоны затопления**. Для застроенных или подлежащих застройке объектами капитального строительства территорий подверженных затоплению, должна быть предусмотрена их защита от затопления. За расчетный горизонт высоких вод принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет (1% паводок).

Зоны затопления 1% обеспеченности разработаны для сёл Бакланиха и Верещагино.

**Глава 8. Действие Правил**

**Статья 22. 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.