



БЮЛЛЕТЕНЬ

ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НЕРЮНГРИНСКОГО РАЙОНА

Учредители: Нерюнгринский районный Совет депутатов, Нерюнгринская районная администрация

Четверг, 11 апреля 2013 г.

№ 14 (353.1)

Издается с 05.10.2006

ПОСТАНОВЛЕНИЯ, РАСПОРЯЖЕНИЯ ГЛАВЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НЕРЮНГРИНСКИЙ РАЙОН»

ПРОЕКТ

ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ,
ПЛАНИРОВАНИЯ И КОНСАЛТИНГА»

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НЕРЮНГРИНСКИЙ РАЙОН»
РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПЕНЗА 2012

Часть I ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МО «НЕРЮНГРИНСКИЙ РАЙОН»

ВВЕДЕНИЕ

Проект схемы территориального планирования муниципального образования «Нерюнгринский район» Республики Саха (Якутия) выполнен по заданию на проектирование градостроительной проектной документации «Схемы территориального планирования муниципального образования «Нерюнгринский район» Республики Саха (Якутия) и Правил землепользования и застройки межселенных территорий» к муниципальному контракту № 437 от 28.06.2009 г.

Правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Нерюнгринский район» Республики Саха (Якутия) (далее - Правила) уста-

навливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Нерюнгринского района (далее - район), создают условия рационального использования межселенных территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства межселенных территорий, развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктуры, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1) государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

2) градостроительная документация - документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территории;

3) градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки доку-

ментации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территорий), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

4) градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территорий или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

5) заказчик – уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

6) застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации

для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

7) земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

8) информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территории района, о его застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, сведений;

9) красные линии (существующие красные линии) - линии, обозначающие существующие границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

10) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

11) межселенная территория - территория в границах района, находящаяся вне границ поселений;

12) органы местного самоуправления Нерюнгринского района - Нерюнгринский районный Совет - глава Нерюнгринского района (далее - глава района), администрация Нерюнгринского района (далее - администрация района);

13) сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения;

14) сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Саха (Якутия), муниципальным правовым актом главы района;

15) торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

Статья 2. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на межселенных территориях.

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

Статья 3. Назначение настоящих Правил

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район» (далее Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Нерюнгринский район», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ и муниципального образования «Нерюнгринский район».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Нерюнгринский район», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории муниципального образования «Нерюнгринский район»;

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

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.

Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста настоящих Правил, карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются главой района. Основаниями для рассмотрения главой района вопроса о внесении изменений в Правила является несоответствие настоящих Правил схеме территориального планирования, возникшее в результате внесения в схему территориального планирования изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства окружного значения;

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

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капи-

тального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие 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.

6. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Нерюнгринского районного Совета депутатов представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) согласование изменения с уполномоченным органом в сфере архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации района;

3) заключение комиссии по землепользованию и застройке;

4) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Нерюнгринским районным Советом депутатов.

8. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте района в сети «Интернет».

9. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Нерюнгринского районного Совета.

об их утверждении не установлен иной срок.

Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в районе являются его межселенные территории в границах, установленных Законом Республики Саха (Якутия) от 30.11.2004 173-З №353-III «Об установлении границ и о наделении статусом городского и сельских поселений муниципальных образований Республики Саха (Якутия)» с последними изменениями от 29.12.2008 г. 642-З №175IV, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ межселенных территорий.

2. Каждый объект градостроительной деятельности должен быть зарегистрирован в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности района (далее – ИСОГД) на основании утвержденной градостроительной документации. Права на здания, строения и сооружения, а также земельные участки как объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Субъектами градостроительных отношений на межселенных территориях являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Полномочия Нерюнгринского районного Совета и администрации района в области землепользования и застройки

Полномочия Нерюнгринского районного Совета и администрации района в области землепользования и застройки определяются Уставом Нерюнгринского муниципального района (далее – Устав района), решениями районного Совета в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия органа местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования

Согласно статьи 4 Закона Республики Саха (Якутия) «О недрах» от 02.07.1998 3 N 30-II к полномочиям органов местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования относятся:

1) участие в решении вопросов, связанных с соблюдением социально – экономических и экологических интересов населения территории при предоставлении недр в пользование;

2) предоставление в установленном порядке земельных отводов недропользователям, получившим лицензии в результате конкурса или аукциона;

3) контроль за соблюдением проекта рекультивации земель, восстановлением растительного и животного мира на местах разработки месторождений полезных ископаемых.

Статья 8. Полномочия органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации района

К полномочиям органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации района (далее – орган архитектуры и градостроительства администрации района) относятся:

1) участие в разработке и реализации градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития района;

2) разработка проектов нормативных актов органов местного самоуправления в области архитектуры, градостроительства и землепользования;

3) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

4) подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков;

5) обеспечение разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;

6) выдача заданий на разработку градостроительной и проектной документации;

7) согласование в случаях, предусмотренных действующим законодательством, проектной документации по объектам производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству межселенных территорий;

8) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на межселенных территориях;

9) рассмотрение заявлений, обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятие по ним решений в пределах своей компетенции;

10) контроль за соблюдением действующего законодательства и муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции;

11) организация ведения ИСОГД района;

12) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством и Уставом

района.

Статья 9. Полномочия органа, уполномоченного в области земельно-имущественных отношений

К полномочиям органа, уполномоченного в области земельно-имущественных отношений района (далее – орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений), относится:

- 1) управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, а также распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности (до ее разграничения);
- 2) формирование и реализация муниципальной политики в сфере рационального и эффективного использования муниципальной собственности;
- 3) осуществление приватизации муниципального имущества;
- 4) участие в осуществлении мероприятий по разграничению государственной собственности на землю;
- 5) организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности;
- 6) участие в разработке муниципальных правовых актов по вопросам регулирования земельно-имущественных отношений на межселенных территориях;
- 7) ведение реестра имущества муниципальной собственности, в том числе имущества, составляющего муниципальную казну района;
- 8) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на межселенных территориях в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном муниципальным правовым актом главы района;
- 9) иные полномочия, отнесенные к его компетенции муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством и Уставом района.

Статья 10. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке при администрации района

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Нерюнгринский район» (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой администрации муниципального образования. Комиссия является консультативным органом при главе местной администрации.

3. К полномочиям комиссии по землепользованию и застройке – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) подготовка проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по землепользованию и застройке муниципальными правовыми актами главы района.

4. Председателем Комиссии является глава местной администрации. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных

слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 11. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой района. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 12. Состав и содержание документации по планировке территории

1. Состав и содержание документации по планировке территории соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации с учетом специфики межселенных территорий и планируемого размещения на них объектов капитального строительства.

2. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства межселенных территорий, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки межселенных территорий, схемы первоочередного строительства.

Статья 13. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Проекты планировки территории и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

4. Глава района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территорий и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

5. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территорий) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте района в сети «Интернет».

Глава 4. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА МЕЖСЕЛЕННЫХ

ТЕРРИТОРИЯХ

Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности, которые не разграничены в соответствии с действующим законодательством

1. Органы местного самоуправления района осуществляют распоряжение земельными участками на межселенных территориях, находящихся в муниципальной и государственной собственности, которые не разграничены в соответствии с действующим законодательством.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством, и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства на межселенных территориях регулируется земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом администрации района, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

6. Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются согласно Статье 88 Земельного кодекса после оформления горного отвода, утверждаемого проекта рекультивации земель, восстановление ранее отработанных земель.

7. Пользователь недр, получивший горный отвод, согласно статье 6 Закона «О недрах» Республики Саха (Якутия) имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией.

Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он представлен.

Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Порядок резервирования и изъятия для муниципальных нужд земельных участков, расположенных на межселенных территориях, регулируется земельным и гражданским законодательством.

Статья 16. Общие требования в области охраны окружающей среды при размещении, строительстве, рекультивации, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений и сооружений и иных объектов

1. Размещение, проектирование, строительство, рекультивация, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

2. Прекращение в полном объеме размещения, проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов при нарушении требований в области охраны окружающей среды осуществляются на основании суда или арбитражного суда.

Глава 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 17. Основные принципы организации за-

стройки межселенных территорий

1. Планировочная организация и застройка межселенных территорий должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению района и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование межселенных территорий с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур района, принятых в схеме территориального планирования, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик района.

2. Застройка межселенных территорий должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Республики Саха (Якутия), схемой территориального планирования Нерюнгринского района, утвержденными проектами планировки территорий, проектами межевания территорий, градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на межселенных территориях муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на межселенных территориях осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять строительство, снос, реконструкцию или капитальный ремонт зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства объектов на земельном участке должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка межселенных территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности, назначение, параметры, разрешенное использование земельного участка и объекта капитального строительства и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 18. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характери-

стики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Нерюнгринский район» осуществляется в соответствии со схемой территориального планирования Республики Саха (Якутия), генпланами городских и сельских поселений, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проектная документация подлежит государственной экспертизе в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

6. Проектная документация, в отношении которой государственная экспертиза не проводится, согласно частям 2, 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит проверке органом архитектуры и градостроительства на ее соответствие требованиям градостроительного плана, красным линиям, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным и техническим регламентам.

7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

8. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

9. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

10. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

11. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29

декабря 2005 года №-840.

12. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления муниципального образования, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 19. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган архитектуры и градостроительства заявление на имя главы района о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в орган архитектуры и градостроительства на имя главы района.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Законом Республики Саха (Якутия) «О градостроительной политике в Республике Саха (Якутия)».

Статья 20. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых согласно статье 24 Закона Республики Саха (Якутия) «О недрах» устанавливает:

- проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешается только после получения заключения Федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки;

- самовольная застройка юридическими или физическими лицами участков залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и расходов по рекультивации территории, восстановлению земель и демонтажу (ликвидации) возведенных объектов.

Часть II ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 21. Территориальные зоны

1. Территориальные зоны - часть территории, применительно к которой, и, соответственно, по всем земельным участкам и иным объектам недвижимости там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент использования и строительного использования недвижимости.

Таблица 1

Перечень территориальных зон МО «Нерюнгринский район»

№ п/п	Наименование территориальных зон	Обозначение территориальных зон на карте градостроительного зонирования
1	2	3
Зоны инженерных инфраструктур		
2	Зона расположения объектов водоснабжения	И – 1

3	Зона канализационных сооружений	И - 2
4	Зона линии электропередач	И - 3
5	Зона линии связи	И - 4
Зоны транспортной инфраструктуры		
6	Зона железнодорожного транспорта	Т - 1
7	Зона автомобильного транспорта	Т - 2
8	Зона воздушного транспорта	Т - 3
9	Зона трубопроводного транспорта	Т - 4
Зона санитарно - технических сооружений		
10	Зона полигонов твердых бытовых отходов	СТ - 1
11	Зона полигонов производственных отходов	СТ - 2
12	Зона территорий размещения кладбищ	СТ - 3
13	Зона размещения скотомогильников	СТ - 4
Рекреационная зона		
14	Зона отдыха населения	Р - 1
15	Зона природных зеленых зон	Р - 2
16	Зона лесных массивов	Р - 3
17	Зона защитных лесополос	Р - 4
18	Зона особо охраняемых природных территорий местного значения	Р - 5
19	Зона заказников	Р - 6
20	Зона ресурсных резерватов	Р - 7
Производственная зона		
21	Зона производственных объектов и производств I класса опасности	П - 1
22	Зона производственных объектов и производств II класса опасности	П - 2
23	Зона производственных объектов и производств III класса опасности	П - 3
24	Зона производственных объектов и производств IV класса опасности	П - 4
25	Зона производственных объектов и производств V класса опасности	П - 5
Зона сельскохозяйственного использования		
26	Зона птицеводческих ферм	С - 1
27	Зона животноводческих ферм	С - 2
28	Зона звероводческих ферм	С - 3
29	Зона сельскохозяйственных угодий	С - 4
Зона садоводческих обществ и садово – огородных участков		
30	Зона садоводческих обществ	СО – 1
31	Зона садово – огородных участков	СО - 2

Статья 22. Градостроительные регламенты

1. Градостроительный регламент - совокупность установленных муниципальным нормативным правовым актом видов и параметров разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, сооружений), а также ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости в пределах каждой территориальной зоны, зафиксированной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент определяет 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 (п.1 ст.36 Кодекса).

В градостроительном регламенте указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешенные и вспомогательные виды);

- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может

быть застроена, ко всей площади земельного участка и другие параметры и показатели);

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ (сервитуты, резервирование земельных участков и т.д.).

Градостроительный регламент расписан на каждую территориальную зону; территория муниципального образования «покрыта» градостроительными регламентами. Из этого правила Кодекс делает два исключения – 1) на некоторые зоны действие градостроительного регламента не распространяется, либо 2) градостроительный регламент не устанавливается вообще. В обоих случаях использование земельных участков осуществляется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. То есть в каждом конкретном случае необходимо руководствоваться соответствующим федеральным законом, устанавливающим порядок и режим использования данных территорий (условно говоря – аналог градостроительного регламента).

1) Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта

и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, набережных, скверов, бульваров, закрытых водоёмов, пляжей и т.п.);

- занятые линейными объектами (линиями электропередачи, трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и т.п.);

- предоставленные для добычи полезных ископаемых (ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса).

2) Градостроительные регламенты не устанавливаются для:

- земель лесного фонда;

- земель водного фонда;

- 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 (ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса).

Санитарно-защитная зона предприятия может быть специально разработана (рассчитана) для него с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. Если этого нет, то применяется универсальная зона, определённая СанПиНом 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». В правилах застройки (как и в генеральном плане муниципального образования) нельзя производить расчёт санитарно-защитных зон предприятий, для этого необходимо готовить специальный проект.

Таким образом, правила землепользования и застройки ничего самостоятельно не устанавливают, не проектируют и не создают (в отношении зон с особыми условиями использования территорий), кроме градостроительных регламентов, написанных с учётом таких зон.

Градостроительный регламент, как сказано в ч.1 ст.36 Градостроительного кодекса РФ, определяет 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.

Градостроительным кодексом РФ определены условия установления градостроительных регламентов, исключения в их распространении (действии), содержание регламентов и другие подобные вопросы.

Зоны инженерных инфраструктур

Статья 22-1. Зона расположения объектов водоснабжения (И-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- водозаборы поверхностных вод;

- артезианские скважины;

- насосные станции;

- резервуары;

- водонапорные башни;

- сооружения водоподготовки.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости и ограничения использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются (размер земельных участков определяется в соответствии с выбранным типом и схемой размещения объектов водоснабжения).

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвер-

жденной градостроительной документацией (генеральные планы предприятий, проекты планировки территорий).

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяются санитарными правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиП 2.1.4.11 в соответствии со статьей 23.3 Правил.

Статья 22-2. Зона канализационных сооружений (И-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- канализационные коллекторы;

- насосные станции;

- очистные сооружения.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости и ограничения использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются (размер земельных участков определяется в соответствии с видом и мощностью канализационных сооружений, предусмотренных в генеральных планах населенных пунктов и промышленных узлов).

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральный план предприятия, проект планировки территорий).

4. Ограничения использования земельных участков для размещения насосных станций и очистных сооружений является обязательность установленных санитарно-защитных зон согласно п. 7.1.13 СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Зоны транспортной инфраструктуры

Статья 22-3. Зона железнодорожного транспорта (Т-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные пути;

- железнодорожные вокзалы;

- железнодорожные станции;

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий и сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости и ограничения использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4. Ограничения использования полосы отвода инженерных дорог определяются в соответствии со статьей 23.4 Правил.

Статья 22-4. Зона автомобильного транспорта (Т-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- автомобильные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты дорожного сервиса.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости и ограничения использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4. Ограничения использования полосы отвода автомобильных дорог определяются в соответствии со статьей 23.4. Правил.

Статья 22-5. Зона воздушного транспорта (Т-3)

1. Основные виды разрешенного использования:

- аэропорты;
- аэровокзалы;
- взлетно-посадочные полосы;
- наземные объекты, необходимые для эксплуатации, содержания наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости и ограничения использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4. Ограничения использования зоны воздушного транспорта определяются в соответствии со статьей 23.5. Правил.

Статья 22-6. Зона трубопроводного транспорта (Т-4)

1. Основные виды разрешенного использования:

- трубопроводы для транспортировки нефтепродуктов.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Зоны специального назначения.

Статья 22-7. Зона размещения полигонов твердых бытовых отходов (СТ-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- полигоны бытовых отходов.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия по переработке бытовых отходов.

Статья 22-8. Зона размещения полигонов производственных отходов (СТ-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- полигоны производственных отходов;
- отвалы;
- шламонакопители, шламохранилища;
- золоотвалы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия по переработке производственных отходов;
- предприятия по утилизации шламов, переработанной руды;
- предприятия по утилизации производственных отходов.

Статья 22-9. Зона кладбищ (СТ-3).

1. Основные виды разрешенного использования:

- кладбища;
- аллеи, скверы;
- крематории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ и крематория;
- религиозные ритуальные и мемориальные объекты.

2. Предельные параметры разрешенного использования

недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной проектной документацией (проекты планировки территории).

Рекреационная зона

Статья 22-10. Зоны рекреационных природных территорий (Р-1, Р-2, Р-3).

1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- санитарно-защитные лесополосы;
- пляжи.

Условно-разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря, дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;
- тренировочные базы, спортклубы;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- игровые площадки и спортплощадки;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (проекта планировки территории).

Статья 22-11. Зоны особо охраняемых природных территорий (Р-5, Р-6, Р-7)

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти муниципального образования «Нерюнгринский район» в соответствии с законами РФ и законами Республики Саха (Якутия).

Производственная зона

Статья 22-12. Зона производственных объектов и производств I класса опасности (П-1).

Зона предназначена для промышленных объектов и производств, зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека I класса опасности согласно разделу VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты;
- инженерные сооружения для обслуживания промышленных объектов;
- складские объекты.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников промышленного объекта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной

зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются:

- для предприятий по добыче полезных ископаемых согласно лицензии на право добычи полезных ископаемых;
- для прочих предприятий согласно утвержденной градостроительной документации (генерального плана, проекта планировки территории).

4. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов недвижимости, размещенных на территории зоны – I.

Статья 22-13. Зона производственных объектов и производств II класса опасности (П-2).

Зона предназначена для промышленных объектов и производств, зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека II класса опасности

согласно разделу VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты;
- инженерные сооружения для обслуживания промышленных объектов;
- складские объекты.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников промышленного объекта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются:

- для предприятий по добыче полезных ископаемых согласно лицензии на право добычи полезных ископаемых;
- для прочих предприятий, согласно утвержденной градостроительной документации (генерального плана предприятия или проекта планировки территории).

4. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов недвижимости, размещенных на территории зоны – II.

Статья 22-14. Зона производственных объектов и производств III класса опасности (П-3).

Зона предназначена для промышленных объектов и производств, зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека III класса опасности

согласно разделу VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты;
- инженерные сооружения для обслуживания промышленных объектов;
- складские объекты.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников промышленного объекта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются:

- для предприятий по добыче полезных ископаемых со-

гласно лицензии на право добычи полезных ископаемых;

- для прочих предприятий, согласно утвержденной градостроительной документации (генерального плана предприятия или проекта планировки территории).

4. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов недвижимости, размещенных на территории зоны – III.

Статья 22-15. Зона производственных объектов и производств IV класса опасности (П-4).

Зона предназначена для промышленных объектов и производств, зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека IV класса опасности согласно разделу VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты;
- инженерные сооружения для обслуживания промышленных объектов;
- складские объекты.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников промышленного объекта.

2. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации (генерального плана предприятия или проекта планировки территории).

4. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов недвижимости, размещенных на территории зоны – IV.

Зона сельскохозяйственного использования

Статья 22-16. Зона объектов промышленного производства животноводческого профиля (Сх)

1. Основные и условно разрешенные виды использования:

- птицефабрики;
- свинофермы;
- фермы крупного рогатого скота;
- зверофермы.

2. Условно разрешенные виды использования:

- хранилища навоза и помета;
- складские объекты;
- склады горюче-смазочных материалов;
- гаражи грузовых автомобилей.

3. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

3. Размеры земельных участков и параметры объектов недвижимости устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации (генерального плана предприятия, проекта планировки территории).

Границы санитарно-защитных зон объектов животноводческого профиля устанавливаются в соответствии с разделом 7.1.11 СанПиН.

Статья 22-16. Зона сельскохозяйственного производства малой интенсивности (Сх)

1. Основные и условно разрешенные виды использования:

- участки для ведения фермерского хозяйства;
- участки для личного подсобного хозяйства;
- теплицы, парники;

- сельскохозяйственные угодья: пашни, огороды, сенокосы, пастбища.

2. Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по обслуживанию сельскохозяйственной техники;

- объекты инженерной инфраструктуры.

3. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Предельные размеры земельных участков для данной зоны не устанавливаются.

2. Предельные параметры объектов недвижимости для данной зоны не устанавливаются.

Статья 22-17. Зона садоводческих обществ и садовгородных участков (СО - 1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- для садоводства (садовых домов);

- для огородничества;

- для размещения садов.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (теплицы, сараи, бани и пр.);

- индивидуальные гаражи на придомовом участке;

- емкости для хранения воды;

- водозаборы;

- помещения для охраны;

- площадки для мусоросборников.

3. Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

1. Минимальный размер земельных участков для данной зоны – 0,03 га.

2. Максимальная высота зданий, строений на территории земельного участка – 10 м.

3. Максимальное количество подземных этажей зданий – 3.

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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строи-

тельства, 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 местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 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.

7. 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.

Статья 23. Ограничения использования земельных участков

Ограничения использования земельных участков являются дополнительной частью градостроительного регламента, устанавливаются с позиции охраны природной и историко - культурной среды, обеспечения безопасности жизни и здоровья людей и «привязаны» к зонам с особыми условиями использования территорий.

В отличие от основной части градостроительного регламента, которая устанавливается и утверждается органами местного самоуправления, эти ограничения органами местного самоуправления не утверждаются, а должны отражаться на картах градостроительного зонирования как результат решений, принятых в строгом соответствии с законодательством РФ.

К зонам с особыми условиями использования территории, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ (пункт 4, статья 1 Градостроительного кодекса РФ) относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 23-1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в санитарно – защитных зонах.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно - защитных зонах, установлено следующими нормативно – правовыми актами:

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;

- Санитарно – эпидемиологические правила и нормативы. СанПиН.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов».

На межселенных территориях района расположены следующие предприятия и сооружения, для которых установлены санитарно - защитные зоны:

- угольные разрезы – санитарно – защитные зоны 1000 м;

- обогатительные фабрики - санитарно – защитные зоны 1000 м;

- карьеры нерудных стройматериалов - санитарно – защитные зоны 500 м;

- шахтные терриконы - санитарно – защитные зоны 500 м;

- шахты по добыче углей - санитарно – защитные зоны 300 м;

- фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1млн. бройлеров - санитарно – защитные зоны 300 м;
- фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие - санитарно – защитные зоны 300 м;
- хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов - санитарно – защитные зоны 100 м;
- хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов - санитарно – защитные зоны 50 м;
- зверофермы - санитарно – защитные зоны 300 м;
- усовершенствованные свалки твердых бытовых отходов - санитарно – защитные зоны 1000 м;
- усовершенствованные свалки для не утилизированных твердых промышленных отходов - санитарно – защитные зоны 1000 м;
- сельские кладбища - санитарно – защитные зоны 50 м;
- кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га - санитарно – защитные зоны 100 м;
- кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 10 до 20 га - санитарно – защитные зоны 300 м;
- кладбища смешанного и традиционного захоронения, площадью от 20 до 40 га - санитарно – защитные зоны 500 м;
- канализационные очистные сооружения – санитарно-защитные зоны устанавливаются в зависимости от состава сооружений для очистки вод.

Размеры санитарно - защитных зон определены согласно СанПиН и являются ориентировочными. Установление размера санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно – защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух с учетом результата натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представленной в составе проекта.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- жилые зоны;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- территории садоводческих товариществ;
- садово-огородные участки.

Допускается размещать в границах санитарно – защитной зоны:

- нежилые помещения для дежурно – аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более 2 недель);
- здания административного назначения;
- пожарные депо;
- ЛЭП и электростанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные сооружения;
- сооружения оборотного водоснабжения.

Статья 23-2. Ограничения использования водоохраных зон и прибрежных защитных полос.

Ограничения использования водоохраных зон и прибрежных защитных полос установлены Водным кодексом РФ от 3.06.2006 г. № 74 – ФЗ.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

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 запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

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

Статья 23-3. Ограничения использования земельных участков, расположенных в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого водоснабжения, устанавливаются на основании следующих нормативно – правовых актов:

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- «Положение о государственном санитарно – эпидемиологическом нормировании», утвержденное постановлением Правительства РФ от 24.07.2000 г. № 554;
- Санитарные правила и нормативы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». СанПиН.2.1.4.11.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоотводов обеспечивается санитарно – защитной полосой, границы зон санитарной охра-

ны определяются согласно проекту зон санитарной охраны (ЗСО).

Согласно пункту 2.2.1.1. СанПиН водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса ЗСО допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Граница второго и третьего поясов определяется гидродинамическими расчетами в составе проекта ЗСО.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветителей - не менее 30 м;
- от водонапорных башен - не менее 10 м;
- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
- б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

На территории второго и третьего поясов запрещено размещение:

- складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений;
- накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологи-

ческого контроля.

Статья 23-4. Ограничения использования полос отвода железных и автомобильных дорог.

Ограничения использования полос отвода железных и автомобильных дорог определены следующими нормативно - правовыми актами:

- постановление Правительства РФ от 12. 10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охраняемых зон железных дорог»;
- постановление Правительства РФ 14. 04.2007 г. №233 «О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог».

Полосы отвода железных дорог.

Границы полосы отвода железных дорог определяются проектом на основании норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утвержденных Министерством транспорта РФ.

В границах полос отвода не допускается размещение:

- капитальных зданий и сооружений, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

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

Полосы отвода федеральных автомобильных дорог.

Границы полосы отвода федеральной автомобильной дороги определяются с учетом утвержденных Министерством транспорта РФ норм отвода земель для автомобильных дорог РФ.

В пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги, за исключением случаев, связанных с производством работ в целях обеспечения безопасности дорожного движения, строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания федеральной автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого - разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

В пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса. Их размещение осуществляется в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами строительства и генеральными схемами размещения указанных объектов, утвержденными Федеральным дорожным агентством по согласованию с Министерством внутренних дел Российской Федерации, при соблюдении следующих условий:

- а) объекты дорожного сервиса не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия обеспечения безопасности дорожного движения и использования этой автомобильной дороги;
- б) выбор места размещения объектов дорожного сервиса должен осуществляться с учетом возможной реконструкции

федеральной автомобильной дороги;

в) объекты дорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки транспортных средств, подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним, а также оборудованными переходно-скоростными полосами.

В пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги могут размещаться:

- инженерные коммуникации, автомобильные дороги (кроме федеральных), железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль федеральной автомобильной дороги либо пересекают ее;

- подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

Размещение выше указанных объектов в пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги допускается в исключительных случаях по согласованию с Федеральным дорожным агентством и Министерством внутренних дел Российской Федерации в случае, если их размещение за пределами полосы отвода федеральной автомобильной дороги по условиям рельефа местности затруднительно или нецелесообразно либо, если такое размещение не потребует переустройства указанных объектов в случае реконструкции федеральной автомобильной дороги.

В пределах полосы отвода федеральной автомобильной дороги в целях обеспечения безопасности дорожного движения, строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания федеральной автомобильной дороги разрешается использовать в установленном порядке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды и обводненные карьеры.

Статья 23-5. Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями территории в районе аэродрома и воздушных подходов к нему.

Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями использования территории в районе аэродромов и воздушных подходов к аэродрому определяется постановлением Правительства РФ от

22.09.1999 г. № 1084 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

В районе аэродромов подлежит согласованию размещение:

а) объектов в границах полос воздушных подходов к аэропорту, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

б) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома;

в) линий связи и электропередачи, а также других источников радио и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств независимо от места их размещения;

г) взрывоопасных объектов независимо от места их размещения;

д) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более с учетом возможной высоты выброса пламени независимо от их места размещения;

е) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома независимо от места размещения этих предприятий и сооружений.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении менее 30 км, а вне полос воздушных подходов – менее 15 км от контрольной точки аэродрома места выбросов пищевых отходов, строительства животноводческих ферм, скотобоев и других объектов, способствующих привлечению массового скопления птиц.

Статья 23-6. Дополнительные ограничения на территориях затопления паводком 1% обеспеченности.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами.

