

РЕШЕНИЕ

№ 13-43

от «27» февраля 2018 г.



БЫҺААРЫ

**43-я СЕССИЯ
НЕРЮНГРИНСКОГО РАЙОННОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ (III СОЗЫВА)**

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Нерюнгринский район», с учетом протокола публичных слушаний по проекту решения Нерюнгринского районного Совета депутатов «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район», Нерюнгринский районный Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район» согласно приложению к настоящему решению.
2. Считать утратившими силу решения Нерюнгринского районного Совета депутатов от 23.05.2013 № 4-44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район» и от 24.09.2014 № 7-12 «О внесении изменений в Правил землепользования и застройки муниципального образования «Нерюнгринский район».
3. Опубликовать настоящее решение в Бюллетене органов местного самоуправления Нерюнгринского района и разместить на сайте муниципального образования «Нерюнгринский район» в сети Интернет.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль исполнения данного решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Нерюнгринского районного Совета депутатов по строительству, транспорту, жилищно-коммунальному и дорожному хозяйству.

**Председатель Нерюнгринского
районного Совета депутатов**

Глава района



Селин
Станиловский

В. В. Селин

В. Н. Станиловский



УТВЕРЖДЕНЫ:
решением Нерюнгринского
районного Совета депутатов
№ 13-43 от 27.02.2018

Республика Саха (Якутия)
МО «Нерюнгринский район»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СОДЕРЖАНИЕ

<u>Часть I ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МО «НЕРЮНГРИНСКИЙ РАЙОН»</u>	5
<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	5
<u>Глава 1. Общие положения</u>	5
<u>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах</u>	5
<u>Статья 2. Сфера применения настоящих Правил</u>	6
<u>Статья 3. Назначение настоящих Правил</u>	6
<u>Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила</u>	7
<u>Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений</u>	8
<u>Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки</u>	9
<u>Статья 6. Полномочия Нерюнгринского районного Совета депутатов и администрации Нерюнгринского района в области землепользования и застройки</u> ...	9
<u>Статья 7. Полномочия органа, местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования</u>	9
<u>Статья 8. Полномочия органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации района</u>	9
<u>Статья 9. Полномочия органа, уполномоченного в области земельно-имущественных отношений</u>	10
<u>Статья 10. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке при администрации района</u>	10
<u>Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления</u>	11
<u>Статья 11. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории</u>	11
<u>Статья 12. Состав и содержание документации по планировке территории</u>	11
<u>Статья 13. Подготовка и утверждение документации по планировке территории</u>	11
<u>Глава 4. Порядок (процедуры) регулирования землепользования на межселенных территориях</u>	12
<u>Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности, которые не разграничены в соответствии с действующим законодательством</u>	12
<u>Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд</u>	12
<u>Статья 16. Общие требования в области охраны окружающей среды при размещении, строительстве, рекультивации, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений и сооружений и иных объектов</u>	12
<u>Глава 5. Порядок (процедуры) регулирования застройки межселенных территорий</u>	12
<u>Статья 17. Основные принципы организации застройки межселенных территорий</u>	13
<u>Статья 18. Проектная документация объекта капитального строительства</u>	13
<u>Статья 19. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</u>	14
<u>Статья 20. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых</u>	15
<u>Глава 6. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</u>	15
<u>Статья 21. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов</u>	15

<u>Статья 22. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.</u>	16
<u>Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.</u>	17
<u>Статья 24. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</u>	18
<u>Статья 25. Права использования земельных участков, возникшие до введения в действие правил.</u>	18
<u>Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий.</u>	20
<u>Статья 26. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.</u>	20
<u>Статья 27. Принятие решения о проведении публичных слушаний.</u>	20
<u>Статья 28. Сроки проведения публичных слушаний.</u>	21
<u>Часть II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</u>	21
<u>Глава 8. Карта градостроительного зонирования</u>	21
<u>Статья 29. Карта градостроительного зонирования и ограничения использования территории.</u>	21
<u>Статья 30. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории.</u>	21
<u>Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</u>	22
<u>Часть III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</u>	24
<u>Глава 9. Градостроительные регламенты</u>	24
<u>Статья 32. Градостроительные регламенты</u>	24
<u>Статья 32-1. Зона производственного назначения (П)</u>	25
<u>Статья 32-2. Зона рекреационного назначения (Р)</u>	29
<u>Статья 32-3. Зона сельскохозяйственного назначения (С)</u>	30
<u>Статья 32-4. Зона специального назначения (К)</u>	32
<u>Статья 32-5. Зона транспортной инфраструктуры (Т)</u>	34
<u>Статья 33. Ограничения использования земельных участков</u>	38
<u>Статья 33-1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в санитарно – защитных зонах.</u>	38
<u>Статья 33-2. Ограничения использования водоохраных зон и прибрежных защитных полос.</u>	39
<u>Статья 33-3. Ограничения использования земельных угодий, расположенных в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.</u>	40
<u>Статья 33-4. Ограничения использования полос отвода железных и автомобильных дорог.</u>	42
<u>Статья 33-5. Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями территории в районе аэродрома и воздушных подходов к нему.</u>	43
<u>Статья 33-6. Дополнительные ограничения на территориях затопления паводком 1% обеспеченности.</u>	43

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Нерюнгринский район»

Введение

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

Правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципального образования «Нерюнгринский район» Республики Саха (Якутия) (далее - Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и 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 инфраструктур, 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 документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территорий), 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 депутатов, глава муниципального образования «Нерюнгринский район» (далее Глава района), Нерюнгринская районная администрация. (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 являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования – деления территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

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

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 принимается 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 регионального 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 капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. 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 решения 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 земельно-имущественных 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 депутатов 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 сельского поселений муниципальных образований Республики Саха (Якутия)» с последними изменениями от 20.12.2016 г. 1762-З № 1081-V, 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 депутатов и администрации Нерюнгринского района в области землепользования и застройки

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

Статья 7. Полномочия органов, местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования

Согласно статьи 4 Закона Республики Саха (Якутия) «О недрах» от 02.07.1998 3 N 29-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. Развитие минерально-сырьевой базы для предприятий местной промышленности;
3. Контроль за использованием и охраной недр при добыче общераспространенных полезных ископаемых, а также за использованием и охраной недр для строительства подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
4. Приостановление работ, связанных с использованием недрами, на земельных участках в случае нарушения положений, предусмотренных Законом Российской Федерации "О недрах".

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 муниципальной собственности или собственностью на которые не разграничена;
- 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, утверждаемому 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 территории 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 рассмотрению на публичных слушаниях, в случаях, установленных законодательством.

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 статьи 88 Земельного кодекса после оформления горного отвода, утверждаемого проекта рекультивации земель, восстановления ранее обработанных земель.

7. Пользователь недр, получивший горный отвод, согласно статьи 6 Закона «О недрах» Республики Саха (Якутия) имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с представленной 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, расположенные 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, осуществляется 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 осуществляется на основании суда или арбитражного суда.

Глава 5. Порядок (процедуры) регулирования застройки межселенных территорий

Статья 17. Основные принципы организации застройки 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 территории, проектами межевания территорий и 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 характеристики 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 приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 741/пр.

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, 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, реконструированного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета, 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 статьи 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.

Глава 6. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 21. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования, установленного настоящими Правилами.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4. 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 как дополнительные к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

5. 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 согласований.

6. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними на территории одного земельного участка.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования указанного земельного участка и объекта капитального строительства определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. 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.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 22. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, а также нормативными правовыми актами муниципального образования «Нерюнгринский район».

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если:

– применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

– правообладателем направлено уведомление в орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и

может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при наличии дополнительного разрешения и согласования соответствующих уполномоченных органов.

5. Предоставление физическому или юридическому лицу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется через рассмотрение в Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования и публичные слушания в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

6. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти Республики Саха (Якутия) или органами местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию, на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 23. 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. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования извещает население о проведении публичных слушаний через средства массовой информации.

3. Порядок проведения публичных слушаний определен настоящими Правилами и Уставом муниципального образования Нерюнгринский район.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации муниципального образования Нерюнгринский район.

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

6. Глава района в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение (постановление) 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.

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

8. 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 24. 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 40 Градостроительного кодекса.

5. 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.

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

7. Глава муниципального образования «Нерюнгринский район» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 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.

8. 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 25. Права использования земельных участков, возникшие до введения в действие правил.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными (при условии, что срок разрешения на строительство не истек).

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, применительно к соответствующим зонам.

4. Объекты недвижимости, поименованные в части 3, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

5. На не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования. Правовым актом главы поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

6. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 настоящей статьи объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

7. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

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

9. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий.

Статья 26. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Саха (Якутия), Уставом муниципального образования «Нерюнгринский район» и в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей муниципального образования в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

4. В публичных слушаниях принимают участие жители муниципального образования.

5. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления муниципального образования «Нерюнгринский район».

6. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний

7. Публичные слушания проводятся в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 27. Принятие решения о проведении публичных слушаний.

1. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Нерюнгринского районного Совета депутатов, назначаются Нерюнгринским районным Советом депутатов, а проводимые по инициативе главы муниципального образования «Нерюнгринского района» – главой муниципального образования «Нерюнгринского района».

2. В Решении о проведении публичных слушаний указываются:

- наименование проекта муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- состав оргкомитета по проведению публичных слушаний и его председатель;
- сроки подачи предложений по проекту муниципального правового акта.

Статья 28. Сроки проведения публичных слушаний.

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

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

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального образования «Нерюнгринский район», проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Глава 8. Карта градостроительного зонирования

Статья 29. Карта градостроительного зонирования и ограничения использования территории.

Настоящие Правила включают в себя:

- карту градостроительного зонирования и ограничения использования территории Нерюнгринского района в масштабе 1:400 000.

На карте градостроительного зонирования и ограничения использования территории Нерюнгринского района для объектов градостроительной деятельности, в отношении которых не проведены работы по установлению границ земельных участков в порядке, установленном законодательством, границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены условно.

Статья 30. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории.

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.

При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на территории Нерюнгринского района установлены следующие территориальные зоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

1. Зона производственного назначения:

- 1.1 «П» - Зона производственного назначения.
2. Зона рекреационного назначения:
 2.1 «Р» - Зона рекреационного назначения.
3. Зона сельскохозяйственного назначения:
 3.1 «С» - Зона сельскохозяйственного назначения.
4. Зона специального назначения:
 4.1 «К» - Зона специального назначения.
5. Зона транспортной инфраструктуры:
 5.1 «Т» - Зона транспортной инфраструктуры.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На карте градостроительного зонирования, совмещенной с картой ограничения использования территории Нерюнгринского района выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

Виды зон с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
охранные зоны	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии	Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
	охранные зоны объектов системы газоснабжения	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
	охранные зоны магистральных трубопроводов	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9
	охранные зоны тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
	охранные зоны канализационных систем и сооружений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации

Виды зон с особыми условиями использования территории	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
	придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
	охранные зоны объектов воздушного транспорта	Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»; Приказ Минтранса РФ от 18.04.2008 № 62 «Об утверждении Программы авиационной безопасности гражданской авиации Российской Федерации»
водоохранные зоны	водоохранные зоны рек, ручьев водоохранные зоны озер, водохранилищ прибрежная защитная полоса	Водный кодекс Российской Федерации
зоны охраны памятников истории и культуры	охранная зона объекта культурного наследия зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
санитарно-защитные зоны промышленных объектов	санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
зона подтопления (затопления)	зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям.	В соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса РФ и протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17.07.2012 № ДК-П4-118пр

Часть III. Градостроительные регламенты

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 32. 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 разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешённые и вспомогательные виды);
- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого 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 и территорий опережающего социально-экономического развития (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 СанПиН'ом 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 территории), кроме градостроительных регламентов, написанных с учётом таких зон.

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

Статья 32-1. Зона производственного назначения (II)

II – Зона производственного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
2.	Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
3.	Недропользование	6.1	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты,

II – Зона производственного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
4.	Тяжелая промышленность	6.2	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
5.	Нефтехимическая промышленность	6.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
6.	Энергетика	6.7	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
7.	Связь	6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
8.	Железнодорожный транспорт	7.1	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности

II – Зона производственного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
9.	Автомобильный транспорт	7.2	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
11.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.	Запас	12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования			
13.	Обеспечение научной деятельности	3.9	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
14.	Строительная промышленность	6.6	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
15.	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации

II – Зона производственного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Вспомогательные виды использования			
16.	Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
17.	Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
18.	Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
19.	Обслуживание автотранспорта	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
20.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
21.	Спорт	5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей)
22.	Склады	6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

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 32-2. Зона рекреационного назначения (Р)

Р – Зона рекреационного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
2.	Спорт	5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей)
3.	Охрана природных территорий	9.1	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
4.	Резервные леса	10.4	Деятельность, связанная с охраной лесов
5.	Водные объекты	11.0	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
6.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
7.	Запас	12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования			
8.	Энергетика	6.7	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено

Р – Зона рекреационного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
9.	Связь	6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
10.	Трубопроводный транспорт	7.5	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Вспомогательные виды использования			
11.	Природно-познавательный туризм	5.2	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
12.	Обслуживание автотранспорта	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1

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 32-3. Зона сельскохозяйственного назначения (С)

С – Зона сельскохозяйственного назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур
2.	Овощеводство	1.3	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
3.	Выращивание	1.4	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на

	тонирующих, лекарственных, цветочных культур		сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
4.	Садоводство	1.5	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
5.	Животноводство	1.7	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11
6.	Скотоводство	1.8	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
7.	Звероводство	1.9	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
8.	Птицеводство	1.10	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
9.	Свиноводство	1.11	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
10.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства

11.	Питомники	1.17	Выращивание и реализация подростка деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
Условно разрешенные виды использования			
12.	Пчеловодство	1.12	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
13.	Ветеринарное обслуживание	3.10	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека
Вспомогательные виды использования			
14.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
15.	Общее пользование территории	12.0	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы
16.	Запас	12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности

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 этажей зданий – 3.
4. 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 32-4. Зона специального назначения (К)

Зона специального назначения, связанная с захоронениями, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная ритуальная деятельность.

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 г. № 84.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- первой зоны санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- со стоянием грунтовых вод менее 2 м от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого населением.

Территории санитарно-защитных зон должны быть спланированы, благоустроены и озеленены, иметь транспортные и инженерные коридоры.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

К - Зона специального назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Ритуальная деятельность	12.1	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
2.	Специальная деятельность	12.2	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки
3.	Запас	12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования			
4.	Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Вспомогательные виды использования			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,

К - Зона специального назначения			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
6.	Религиозное использование	3.7	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
7.	Охрана природных территорий	9.1	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
8.	Водные объекты	11.0	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
9.	Общее пользование территории	12.0	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы

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).

Статья 32-5. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов и сооружений транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, зон земель специального охранного назначения, зон ограничения застройки для таких объектов.

Отвод земель для сооружений и коммуникаций транспорта осуществляется в установленном порядке в соответствии с действующими нормами отвода.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений и объектов внешнего транспорта устанавливаются охранные зоны в соответствии с действующим законодательством.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Железные дороги в зависимости от их назначения в общей сети, характера и размера перевозок подразделяются на скоростные, особогрузонапряженные, I, II, III и IV категории.

В соответствии с категорией дорог и рельефом местности определяется полоса отвода железных дорог. В полосу отвода железных дорог (далее полоса отвода) входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Проектирование железнодорожных путей общего пользования осуществляется в соответствии с Приказом Министерства транспорта РФ от 6 августа 2008 г. № 126 «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог».

Минимальная величина санитарного разрыва для железнодорожных путей составляет не менее 100 м. На территории санитарного разрыва, вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, автостоянок, линий электропередачи и связи. При этом озеленение должно составлять не менее 50 % от площади санитарного разрыва.

Т Зона транспортной инфраструктуры			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования			
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
2.	Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

Т Зона транспортной инфраструктуры			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
3.	Обслуживание автотранспорта	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
4.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
5.	Строительная промышленность	6.6	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.	Энергетика	6.7	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
7.	Связь	6.8	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
8.	Железнодорожный транспорт	7.1	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;

Т Зона транспортной инфраструктуры			
№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
9.	Автомобильный транспорт	7.2	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
11.	Водные объекты	11.0	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
13.	Запас	12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования			
14.	Трубопроводный транспорт	7.5	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Вспомогательные виды использования			
15.	Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
16.	Склады	6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

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 определяются в соответствии со статьей 33.4 и 33.5 Правил.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков

Ограничения использования земельных участков является 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, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 33-1. 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;
 - 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 100 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;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- 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 управления;
- конструкторские бюро;
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани, прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
 - ЛЭП и электроподстанции;
- нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные сооружения;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей.

Статья 33-2. Ограничения использования водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

Ограничения использования водоохранных 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 33-3. Ограничения использования земельных угодий, 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 устанавливается 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 охраны определяются согласно проекта 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 осветлителей - 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 геологического контроля.

Статья 33-4. Ограничения использования полос отвода железных и 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, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Размещение инженерных коммуникаций, линии электропередачи, связи, магистральны газонефтепроводов 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 запрещается:

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 33-5. Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями территории в районе аэродрома и воздушных подходов к нему.

В районе аэродромов подлежит согласованию размещение:

а). Объектов в границах полос воздушных подходов к аэропорту, а так же 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 так же 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, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению массового скопления птиц.

Статья 33-6. 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.

**Председатель Нерюнгринского
районного Совета депутатов**

Глава района



[Handwritten signature]

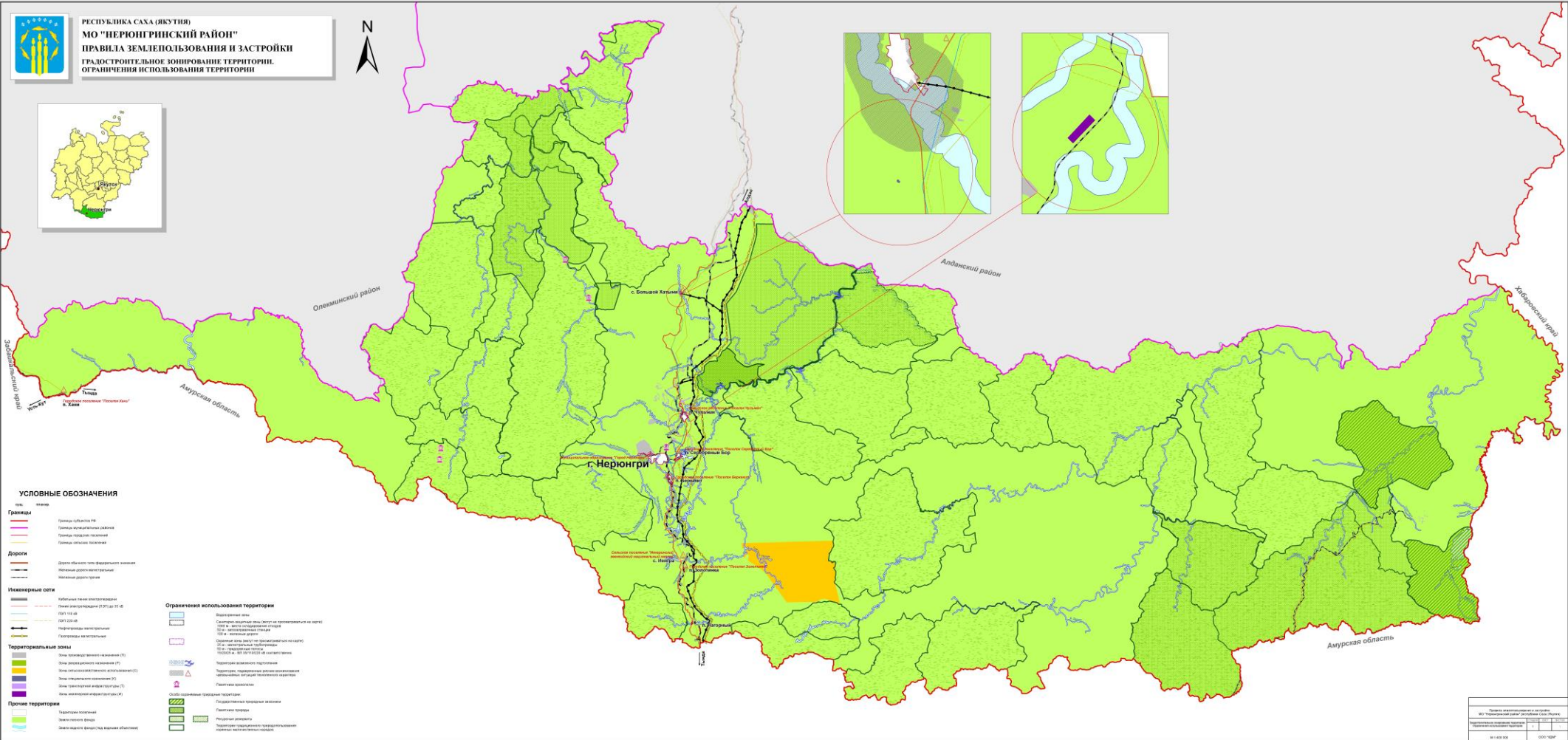
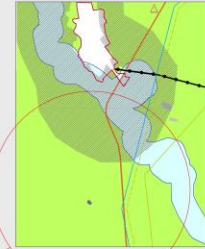
В. В. Селин

[Handwritten signature]

В. Н. Станиловский



РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)
МО "НЕРЮНГРИНСКИЙ РАЙОН"
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы:**
Границы района
Границы административных районов
Границы населенных пунктов
Границы земельных участков
- Дороги:**
Дороги общего пользования
Населенные пункты
Местные дороги
- Инженерные сети:**
Линии электропередачи
Линии водоснабжения
Линии канализации
Линии связи
Линии газоснабжения
- Территориальные зоны:**
Зона комплексного назначения (ЗКН)
Зона рекреационного назначения (ЗРН)
Зона сельскохозяйственного назначения (ЗСН)
Зона промышленного назначения (ЗПН)
Зона складского назначения (ЗС)
Зона размещения объектов складского назначения (ЗСОС)
Зона размещения объектов складского назначения (ЗСОС)
- Прочие территории:**
Территория заповедника
Земельный фонд
Земельный фонд (под водными объектами)

- Ограничения использования территории:**
Водоохранный пояс
Сельскохозяйственный угодья (не фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (не фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (не фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (не фермерские хозяйства)
Сельскохозяйственные угодья (фермерские хозяйства)

Сведения об авторстве и издании			
МО "Нерюнгинский район"	г. Нерюнги	С. Нерюнги	2015 г.
Составитель: [Имя]	Проверил: [Имя]	Утвердил: [Имя]	Дата: [Дата]
Масштаб: 1:10000			

