ПРОЕКТ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

БОЛЬШЕКОСУЛЬСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

БОГОТОЛЬСКОГО РАЙОНА

КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки Большекосульского сельсовета

1. Правила землепользования и застройки МО Большекосульский сельсовет Боготольского района Красноярского края (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Большекосульского сельсовета (далее - сельсовет), создают условия рационального использования территорий сельсовета с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории сельсовета, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

2. Правила подготовлены в соответствии с [Градостроительным кодексом](garantF1://12038258.0) Российской Федерации, [Земельным кодексом](garantF1://12024624.0) Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Красноярского края, [Уставом](garantF1://15015568.0) Большекосульского сельсовета (далее – Устав), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Большекосульского сельсовета (далее также – сельское поселение, поселение, муниципальное образование, сельсовет).

3. Настоящие Правила подготовлены в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельсовета;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила включают в себя:

1) Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) Раздел II. Карта градостроительного зонирования Большекосульского сельсовета;

3) Раздел III. Градостроительные регламенты.

## Статья 2. Основные термины и определения, используемые в Правилах

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

– вспомогательные виды использования – допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

– высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

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

– градостроительное зонирование – зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

– градостроительный план земельного участка – самостоятельный либо входящий в состав проекта межевания территории документ, соответствующий требованиям статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являющийся обязательным основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

– градостроительное регулирование – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

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

– земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

– зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=041BD04012D85486A6A1583D538199AC10D356D631CCEE5C999AA4AACB4494C897BE4144D81832B493D84E7FDB03496EFE252B2F4E83pDJ4E) Российской Федерации;

– индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

– инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

– инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

– капитальный ремонт объектов капитального строительства(за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

– коэффициент строительного использования земельного участка – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участок. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

– красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

– линии градостроительного регулирования – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

– малоэтажная многоквартирная застройка – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

– минимальная площадь земельного участка – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

– максимальная плотность застройки – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

– многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

– некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

– объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в Градостроительном Кодексе Российской Федерации , других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

– объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

– правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

– процент застройки земельного участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

– приусадебный участок – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

– публичные слушания – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;

– публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

– разрешенное использование – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– [разрешение](consultantplus://offline/ref=B8BFF9EB04F039B47B26F329D2618F1BD415F23A64B34BB965487CFEADFE68049BA36AA29F6572922B2B58F1446D02BBA5722B21AFDB59226Ab2E) на строительство - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=B8BFF9EB04F039B47B26F329D2618F1BD61AF63767B44BB965487CFEADFE68049BA36AA29A6C70987A7148F50D3A07A7AD693526B1DB65b8E) статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением [случаев](consultantplus://offline/ref=B8BFF9EB04F039B47B26F329D2618F1BD614FD316AB14BB965487CFEADFE68049BA36AA29F6572922A2B58F1446D02BBA5722B21AFDB59226Ab2E), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

– разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением [случаев](consultantplus://offline/ref=08B01444277B3E06E5BBEFB9E8B800341EEAF738CA9ADF1E6E4600A0F9A8F0439D05829AF8CDEDDB3D3CC7633C6DFB103C3E94AF25BD7419l5dDE), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

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

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

– территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

– территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

– функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

– хозяйственные постройки – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники и другие сооружения, используемые исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

– элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Статья 3. Правовой статус и сфера применения настоящих Правил

Правила землепользования и застройки – это базовый правовой инструмент регулирования отношений между субъектами градостроительных отношений в сфере использования территории сельсовета, земельных участков и объектов капитального строительства в условиях рынка.

Правовое зонирование действует как механизм реализации планов и намерений местного сообщества по созданию благоприятной среды проживания.

Правила землепользования и застройки имеют особый правовой статус. Это местный нормативный акт, принимаемый представительным органом местного самоуправления. Будучи местным нормативным актом, настоящие Правила имеют обязательную юридическую силу и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений и подлежат применению на всей территории МО Большекосульский сельсовет Боготольского района Красноярского края, включая с. Большая Косуль, п. Каштан, д. Малая Косуль, д. Тузлуковка, д. Львовка, д. Дмитриевка, разъезд 3834 км.

Правила землепользования и застройки - основание для разрешения споров в судебном порядке.

## Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) создание условий для устойчивого развития территории Большекосульского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий Большекосульского сельсовета;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

## Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Главой района. Основаниями для рассмотрения Главой района вопроса о внесении изменений в Правила являются 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 правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

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 двадцати пяти 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 двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

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

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

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

3) заключение комиссии по землепользованию и застройке;

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

5) приложения к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=009A007D395C8FB2E8FE2EC54F169BBF9CB50F1A4814C519303FF68B9226044158ECA2B6A8074CFF0065C2BAB93B6E7E3D149484B0cAH8I) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

6) приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории населенного пункта, расположенного в границах о собо охраняемой природной территории, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория.

Изменения в настоящие Правила утверждаются 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 Совета депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

## Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в сельсовете является его территория в границах, установленных законом Красноярского края от 24.12.2004 N 13-2864 "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования "Боготольский район" и муниципальных образований в его составе", а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ сельсовета.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельсовета являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

3. От имени района в градостроительных отношениях выступают:

- Совет депутатов;

- администрация Боготольского района;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области градостроительной деятельности;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области управления и распоряжения земельными участками;

- иные органы, которые могут создаваться по решению Главы района.

## Статья 7. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, для должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки сельсовета;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в комиссии по землепользованию и застройке, в структурных подразделениях администрации района, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам по изготовлению выписок из настоящих Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельсовета.

Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях граждан;

- участие в публичных слушаниях;

- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

- иных формах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

Администрация района, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

# Глава 2 .РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель сельсовета, внесение в них изменений;

2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3) утверждение схемы ценового зонирования территории сельсовета;

4) установление ставок земельного налога и арендной платы;

5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью администрации сельсовета, их структурных подразделений, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом сельсовета, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## Статья 9. Полномочия администрации района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации района в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных и правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель сельсовета и градостроительной деятельности;

3) утверждение градостроительной документации по планировке территории сельсовета;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) предоставление в установленном порядке земельных участков;

6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах сельсовета для нужд сельсовета;

7) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8) взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;

9) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством;

10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации района Уставом района, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий администрации района в области землепользования и застройки Главой района издаются муниципальные нормативные и правовые акты в соответствии с определенными Уставом района полномочиями.

## Статья 10. Полномочия органа местного самоуправления уполномоченного в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности относятся:

1) разработка проектов муниципальных нормативных и правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельсовета;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель сельсовета и градостроительной деятельности;

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

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) участие в организации и проведении торгов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности сельсовета, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельсовета;

7) участие в выносе в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

8) контроль за соблюдением действующего законодательства Российской Федерации, муниципальных нормативных и правовых актов сельсовета в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами Главы района.

2. В целях реализации полномочий по решению вопросов местного значения, Главой района заключается соглашение с органом местного самоуправления Боготольского района о передаче органу местного самоуправления Боготольского района уполномоченного в области градостроительной деятельности осуществления части своих полномочий в области землепользования и застройки.

## Статья 11. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

1. 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 Главы района 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 нормативными и правовыми актами Главы района.

2. Состав комиссии по землепользованию и застройке и Положение о ней утверждаются постановлением Главы района.

# Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

## Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета

1.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуется предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных [частью 2 статьи 43](consultantplus://offline/ref=0F64CB3CD277476DC5488CE5C941E595AAB2E40F8D4F93D8A8DEE870C3714D05D01D52D9D154EC50B875E8B9E5E34F5B6F30EDEFC7A3ED62G) настоящего Кодекса.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 4настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

5. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

## Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории сельсовета

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

В течение одного 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 сельсовета.

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

3.   Подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и межевания) может осуществлять за свой счет заинтересованное лицо.

4.  В случае если подготовку документации по планировке территории осуществляет администрация района, то определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами органом местного самоуправления района, устанавливающими порядок размещения заказов на выполнение работ для муниципальных нужд.

5. Муниципальный контракт на подготовку документации по планировке территории с исполнителем (разработчиком) заключается в порядке, установленном гражданским законодательством. К муниципальному контракту должны быть приложены задание на подготовку (внесение изменений) документации по планировке территории, смета, календарный график выполнения работ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Красноярского края, настоящими Правилами.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7.1. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии не требуются в следующих случаях:

а) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

б) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

в) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

г) принятие решения о комплексном развитии территории;

д) однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

8. Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет Главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте района в сети «Интернет».

## Статья 14. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1.  Администрация района осуществляет приемку выполненных работ по муниципальному контракту (договору) на разработку документации по планировке территории и в течение двадцати рабочих дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденным документам территориального планирования (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства Российской Федерации (в том числе требованиям технических регламентов).

2.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до ее утверждения Главой района подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

3.  В соответствии с частью 12.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона № 283-ФЗ) устанавливается срок в 20 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, в течение которого Глава района принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.  Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

5.  Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации района в сети Интернет, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

6.  Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

## Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются на основании заявлений о выдаче градостроительного плана земельного участка правообладателя земельного участка или иного лица в случае, предусмотренном [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=7A667E14A14B4FEDD6AEE2E9B1B0EFA51DF578F749BEC454F4B89F43D7603723E9B5130DD0F112E522B26BFCFC6E5A471BFE4FFF6928g5HAJ) статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение четырнадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в [части 5](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11134009C3227FCE52C832EFABAC9618AB29B9236EFDAC595A33BB2E86866AF0DDD7E828CCA355BC57EA848F0D46nBE0J) статьи 57.3 и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

# Глава 4. ГРАДОСТОРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА

## Статья 16. Порядок установления территориальных зон

1. Градостроительное зонирование территории сельсовета осуществляется в соответствии с существующим использованием территории сельсовета, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории сельсовета.

2. В разделе III настоящих Правил устанавливаются:

1) территориальные зоны (статья 62 настоящих Правил);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а)  зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б)  санитарно-защитные зоны;

в)  водоохранные зоны.

3.  Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

3) функциональных зон и параметров их планируемого развития;

4) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

5. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=0E79FCF8F17443D408165789452326B70FFC3091BBEFA713FFE986A2BD48A795CEBC7486DA4A96F7914151741DA7C9649384663A9Ae6T9J) могут пересекать границы территориальных зон.

6. После вступления в силу настоящих Правил объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

8. Землепользование и застройка территориальных зон сельсовета, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

## Статья 17. Виды территориальных зон

1.Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования:

1)   жилые зоны;

2)   общественно – деловые зоны;

3)   производственные зоны;

4)   зоны инженерной инфраструктуры;

5)   зоны транспортной инфраструктуры;

5)   зоны сельскохозяйственного использования;

6)   зоны рекреационные назначения;

7) зоны особо охраняемых территорий;

8)   зоны специального назначения.

2.  Органом местного самоуправления, в установленном настоящими Правилами порядке, могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  На карте градостроительного зонирования территории сельсовета выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Землепользование и застройка территориальных зон сельсовета, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

4.  В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а)  производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б)  являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

5.  Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенных земельных участков и объектов капитального строительства.

6.  После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

6.1.  Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы таких земельных участков осуществляется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

## Статья 18. Градостроительные регламенты и их применение

1.  Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Градостроительные регламенты описаны в составе карты градостроительного зонирования и являются её неотъемлемой частью.

2.  В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

1)  характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования);

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

3)  параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования;

4)  особые условия реализации регламента.

3.  Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с градостроительными регламентами, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все объекты градостроительных отношений, расположенные в одной и той же территориальной зоне.

4.  Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2)  в границах территорий общего пользования;

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

4)  предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4.1.  Применительно к территориям исторических сельсоветов, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Красноярского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6.  На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются, принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 73 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

7.  На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 72 настоящих Правил.

8.  К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 9 настоящих Правил.

9.  Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1)  градостроительным регламентам;

2)  ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3)  ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4)  иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

10.  Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства включает:

1)  основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые соответствуют условиям соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2)  условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, в порядке предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3)  вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

10.1.  Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Настоящих Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.2.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельного участка и объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

10.3.  Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельсовета.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1)  при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности земельных участков и объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

2)  при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности сельсовета, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом района;

3)  правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

11.  Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные частью III настоящих Правил являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены процедурой специального согласования, при условии предварительного внесения, в установленном порядке, соответствующих изменений в настоящие Правила, в части включения такого вида использования земельных участков и объектов капитального строительства в существующий перечень видов использования соответствующей территориальной зоны.

12.  Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1)  размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2)  минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

3)  предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

4)  максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5)  максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

13.  В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения земельных участков и объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования.

14.  Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

15.  Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

16.  Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

17.  Соблюдение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительных отношений.

## Статья 19. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон

1. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

## Статья 20. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельсовета может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования 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.

3. 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 может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Красноярского края и органов местного самоуправления сельсовета.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, и статьей 21 настоящих Правил.

5. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с федеральными законами.

## Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 7 настоящих Правил.

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

4. Комиссия по землепользованию и застройке 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. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании комиссии по землепользованию и застройке с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава района в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельсовета, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации сельсовета в сети Интернет.

6. 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 22. 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в администрацию сельсовета..

4.  Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предварительно рассматривается на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

Далее вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений, предусмотренных 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при соблюдении требований технических регламентов. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5.  По результатам публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Района.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава Района в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельсовета, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации сельсовета в сети Интернет.

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

# Глава 5. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА

## Статья 23. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления сельсовета осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, 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, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальным нормативным правовым актом, устанавливающим процедуру и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

## Статья 24. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, генеральным планом сельсовета, настоящими Правилами, документацией по планировке территории сельсовета.

Торги могут проводиться по инициативе администрации сельсовета либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

2.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области земельных отношений:

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности сельсовета осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками;

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет орган местного самоуправления Администрации Боготольского района, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками.

3.  Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1)  принятие решения о возможности предоставления земельного участка путем осуществления градостроительной подготовки территории;

2)  формирование земельного участка;

3)  принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4)  организация и проведение процедуры торгов;

5)  подведение и оформление результатов торгов;

6)  заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории сельсовета осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;

2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

6.  Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками (далее - организатор торгов).

7.  Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов.

Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

## Статья 25. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации района

1. Администрация района в лице органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе администрации района принимается Главой района по представлению органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

## Статья 26. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы района в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируются в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану сельсовета, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану сельсовета, настоящим Правилам, документации по планировке территории:

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по поручению Главы района осуществляет действия, необходимые для формирования земельного участка;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками осуществляет действия, необходимые для проведения процедуры торгов.

5. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности подготавливает от имени Главы района ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление, за счет собственных средств корректировки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями, проведение согласования и процедуры публичных слушаний.

При этом риск недостижения результата намерениям Заявителя возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

2) если результат соответствует намерениям Заявителя - право на осуществление за счет собственных средств формирования земельного участка и попытки приобретение его с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в части 5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации сельсовета победителем торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным нормативным правовым актом.

# Глава 6. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

## Статья 27. Основные принципы организации застройки на территории сельсовета

1. Планировочная организация и застройка территории сельсовета, а также решения транспортной и инженерной инфраструктур сельсовета должны:

-  отвечать требованиям безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения;

-  обеспечивать защиту от неблагоприятных факторов природной среды;

-  ограничивать негативное воздействие хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;

-  обеспечивать эффективное использование природных ресурсов территории с учетом особенностей ее функциональной организации, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик.

2. Застройка сельского поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Красноярского края, схемой территориального планирования Боготольского района, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории сельского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения 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 Российской Федерации.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории сельсовета осуществляется на основании разрешения на строительство, при наличии градостроительного плана земельного участка и проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

До начала процесса строительства объектов капитального строительство должна осуществляться инженерная подготовка территории и её инженерно-техническое обеспечение.

Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

5.  До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик обязан обеспечить выполнение исполнительной съемки построенного объекта капитального строительства, объекта инженерно-транспортной инфраструктуры и обеспечить её безвозмездную передачу в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

6.  Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ.

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

7.  Снос объектов капитального строительства необходимо производить в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия и условии выполнения обязательств обременения земельных участков (при их наличии).

## Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории сельсовета обладают физические и юридические лица, являющиеся правообладателями объектов капитального строительства и земельных участков, на которых расположены эти объекты капитального строительства.

## Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства

1.  Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2.  Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3.  При подготовке проектной документации на работы оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

4.  Подготовку проектной документации обеспечивает застройщик (заказчик), путем заключения договора с лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области архитектурно-строительного проектирования.

5.  Разработка проектной документации осуществляется на основании задания согласованного с органом местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, с учетом 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.

## Статья 30. Экспертиза и утверждение проектной документации

1. Экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Федерации или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

## Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1.  В целях осуществления строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщику необходимо получить соответствующее разрешение.

2.  Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1.)  строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D0016002F367B66C5067A1696C6104EF70B1ED063BFB0E402EDB8160BA04B15385CA7FD876AEA77214375796E0460B0E92X7q5D) в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2)  строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3)  строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4)  изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5)  капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=8F10E86B099CF5C47F36AF71956D86E2F11A0151CEE945485B686DAD704A4C677468D50E919BA54D429A8E5001B217C9001214F0D6B4CC70qDv1C) Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

7) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

8) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

9) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи

10)   иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством Красноярского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3.  Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.  Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

4.1. подача заявления о внесении изменений в разрешение на строительство менее чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство;

4.2. В срок не более чем пяти рабочих дней со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство) уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, орган местного самоуправления, принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в такое разрешение с указанием причин отказа.

5.  Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

6.  Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

7.  Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в случаях:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами;

5) поступления предписания уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти о прекращении действия разрешения на строительство на основании несоответствия разрешения на строительство ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

8. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

## Статья 32. Строительный контроль и Государственный строительный надзор

1.  Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2.  Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3.  Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст.49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия подлежит экспертизе в соответствии со ст.49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.  Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

# Глава 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 33. Цель организации и порядок проведения публичных слушаний

1.  Основной целью организации и проведения публичных слушаний является реализация конституционного права граждан России на участие в управлении делами государства (ст.32 Конституции РФ), а также выполнение органами местного самоуправления обязанности по обеспечению законных прав и свобод граждан, предусмотренной в ст. 18 Конституции РФ.

Публичные слушания проводятся в целях обсуждения проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения жителей сельсовета 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 сельсовета в процессе разработки и принятия таких решений.

2.  Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Красноярского края, Устав района, иные муниципальные нормативные правовые акты, настоящие Правила.

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

Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](consultantplus://offline/ref=8CF91FA8FE71DD33775C6F117330A7B70E0932A75FD21A70ECE255AA28DDAC872E2D81090ED421FB219721773ABD0191300D47EFF247d7fBE) Градостроительного Кодекса, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4.  Решение о проведении публичных слушаний по проектам муниципальных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы градостроительной деятельности, принимает Глава района.

5.  Организация и проведение процедуры публичных слушаний возложена на Комиссию по землепользованию и застройке.

6.  Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы района о назначении публичных слушаний.

7.  Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

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

9.  Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

10.  Финансирование процедуры проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета.

Исключением является проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

## Статья 34. Вопросы, обсуждаемые на публичных слушаниях

1.  На публичные слушания выносятся вопросы по:

1)  проекту решения Главы района по внесению изменений в настоящие Правила;

2)  предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3)  предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4)  проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации района;

5)  иным вопросам, касающимся землепользования и застройки

## Статья 35. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой района в форме постановления в котором указывается:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

## Статья 36. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение не менее одного и не более трех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по проектам решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

## Статья 37. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке:

1) предоставляет проект правил землепользования и застройки или проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид либо проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее Проект документа), выносимые на публичные слушания;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию Проекта документа, выносимый на публичные слушания в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте сельсовета (при наличии официального сайта сельсовета) в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по Проекту документа, выносимому на публичные слушания;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по Проекту документа выносимому на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому Проекту документа, выносимому на публичные слушания;

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население сельсовета и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее семи дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

10) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей сельсовета, представителей органов местного самоуправления сельсовета и других заинтересованных лиц;

11) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

12) осуществляет иные полномочия.

# Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

## Статья 38. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства реализации государственных, муниципальных нужд

1.  Принятие решения об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами сельсовета.

2.  Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном с учетом настоящих Правил порядке (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

2.1.  Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

-  доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных документах территориального планирования;

-  доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3.  Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков и объектов капитального строительства, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а)  объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения/водоотведения муниципального значения;

б)  автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

4.  Решение об изъятии, резервировании земельных участков и объектов капитального строительства может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в установленном законом порядке.

5.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства органом, принявшим решение об изъятии, должны быть письменно уведомлены об этом не позднее, чем за год до предстоящего изъятия.

## Статья 39. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1.  Порядок подготовки решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами сельсовета.

2.  Основанием для принятия решения о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

-  документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

-  проектов планировки и проектов межевания, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

-  со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

-  собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4.  Принимаемый акт о резервировании должен содержать:

-  обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

-  подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

-  обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

-  карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

-  перечень земельных участков и объектов капитального строительства, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

5.  Акт о резервировании должен предусматривать:

-  срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

-  выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

-  компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

## Статья 40. Условия установления публичных сервитутов

1.  Администрация района имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

1.1.Публичные сервитуты на территории сельского поселения могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

1.2. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=00ECE1AAEC19BC80049227064F7D6469C3237848611307A20E55F0A954K2MDH) "О государственной регистрации недвижимости".

2.  Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельсовета.

# ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 41. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1.  Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2.  Должностные лица надзорных и контролирующих органов вправе производить наружный и внутренний осмотр земельных участков и объектов капитального строительства, получать от правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## Статья 42. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки

1.  За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации, Красноярского края, иными нормативными правовыми актами.

# РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ БОЛЬШЕКОСУЛЬСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

# Глава 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Статья 43. Карта градостроительного зонирования территории МО Большекосульский сельсовет Боготольского района Красноярского края. Масштаб 1:25000 (Приложение 1)

## Статья 44. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах с. Большая Косуль МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 2)

## Статья 45. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах п. Каштан МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 3)

## Статья 46. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах д. Малая Косуль МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 4)

## Статья 47. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах д. Тузлуковка МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 5)

## Статья 48. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах д. Львовка МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 6)

## Статья 49. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в границах д. Дмитриевка МО Большекосульский сельсовет. Масштаб 1: 5000 (Приложение 7)

# РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# ГЛАВА 11. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## Статья 50. Применение градостроительных регламентов

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Большекосульский сельсовет» Боготольского района Красноярского края принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

* состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами власти принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно действующему законодательству Российской Федерации об объектах культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется в соответствии с федеральными законами.

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

6. Реконструкция указанных в пункте 5 статьи 50 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентов или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в пункте 5 статьи 50 настоящих Правил земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 51. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории

1. На карте градостроительного зонирования (Раздел II) настоящих Правил определены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной их территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с учетом требований:

* федеральных законов;
* постановлений Правительства Российской Федерации;
* технических регламентов\*

\*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона от 29 декабря 2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям действующего законодательства Российской Федерации, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации;

5. В границах зон действия ограничений отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, памятников культуры.

6. К земельным участкам, объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 72-73 настоящих Правил.

## Статья 52. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам настоящих Правил;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы).

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства включает:

* основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

4. Условно разрешенные виды использования земельного участка, объекта капитального строительства могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов капитального строительства основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5. Для всех объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь объектов капитального строительства (помещений) вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех объектов капитального строительства, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящееся к ним озеленение, машино-места и иные необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации элементы инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

6. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования, разрешенные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 31 настоящих Правил;
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования земельного участка, объекта капитального строительства в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя;
* правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства запрашивает разрешение в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объекта капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

## Статья 53. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* минимальная площадь земельного участка;
* максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
* минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
* максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
* максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
* максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
* максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;
* минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;
* минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;
* минимальная доля озеленения земельного участка.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

5. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

## Статья 54. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов капитального строительства, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

## Статья 55. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проемов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение объекта капитального строительства без отступа от красной линии возможно только при получении разрешения н а отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## Статья 56. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений

## 

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров.

## Статья 57. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена настоящими Правилами с учетом:

* максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
* видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. Требования в части максимальной высоты зданий, строений, сооружений, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

* по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

## Статья 58. Минимальная доля озелененной территории

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены и не используются (не предназначены для использования) под проезжую часть, парковку или тротуар и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарник, высокоствольные растения и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

* площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
* открытыми спортивными площадками;
* площадками для выгула собак;
* грунтовыми пешеходными дорожками;
* другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая указанными объектами не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. При совмещении на одном земельном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в пункте 4 настоящей статьи, приведена в таблице 1.

Таблица 1

Минимально допустимая площадь озелененной территории

земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь  озелененных территорий |
| 1 | Многоквартирные жилые дома\* | 23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Сады, скверы, бульвары | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  85% - при площади от 5 до 20 га;  80% - при площади свыше 20 га |
| 3 | Парки | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  80% - при площади от 5 до 20 га;  70% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Комплексы аттракционов, луна-  парков, аквапарков | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  10% - при площади от 1 до 5 га;  20% - при площади от 5 до 20 га;  30% - при площади свыше 20 га |
| 5 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 6 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 50% территории земельного участка |
| 7 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 8 | Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта | 15% территории земельного участка |
| 9 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта | Не устанавливаются |

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

## Статья 59. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

* хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
* хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);
* временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются:

* из расчета 25 кв.м на 1 автомобиль (с учетом проездов);
* при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

* для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
* для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
* для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

Таблица 2

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования | Минимальное количество машино-мест |
| 1. | Индивидуальные жилые дома, дачные земельные участки | 1 машино-место на земельный участок |
| 2. | Многоквартирные дома | 1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома |
| 3. | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 1 машино-место на 5 работников |
| 4. | Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей | 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| 5. | Объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 6. | Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения | 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| 7. | Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха) | 1 машино-место на 1 гостиничный номер |

## Статья 60. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

2. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

## Статья 61. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

3. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;
* вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;
* между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

# ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

## Статья 62. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования территории МО Большекосульский сельсовет

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса.

На Карте градостроительного зонирования территории МО Большекосульский сельсовет устанавливаются виды территориальных зон:

– Жилая зона, в том числе:

Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Од – Зона общественно-делового назначения;

– Зона производственного назначения, в том числе:

П1 – производственная зона;

П2 – коммунально-складская зона;

И – Зона инженерной инфраструктуры;

Т – Зона транспортной инфраструктуры, в том числе:

УД - зона улично-дорожной сети

Р – Зона рекреационного назначения;

Сп1 – Зона специального назначения;

– Зона сельскохозяйственного использования, в том числе:

Сх1 – зона сельскохозяйственных угодий;

Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;

## Статья 63. Градостроительные регламенты зоны жилого назначения

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (код зоны – Ж1) - выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых образований из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа, малоэтажных многоквартирных жилых домов, с минимально разрешенным набором услуг местного значения, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель Боготольского района:  – для ведения личного подсобного хозяйства:  минимальный размер – 0,1 га;  максимальный размер – 1 га;  – для индивидуального жилищного строительства:  минимальный размер – 0,1 га;  максимальный размер – 1,0 га;  Этажность - высотой не выше трех надземных этажей;  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров  Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 1 метра;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  При размещении существующей застройки в границах прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ, при планируемой застройке избегать размещения приусадебных участков, подвергаемых распашке, в границах прибрежной защитной полосы. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Этажность - высотой не выше трех надземных этажей;  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров  Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 1 метра;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии со «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета.  Расстояние между ОКС принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям [СНиП 21-01-97](http://www.fireman.ru/bd/snip/2-01-02-85.htm) «Пожарная безопасность зданий и сооружений». |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Этажность – до 4 этажей, включая мансардный.  Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии со «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви). |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 6м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Юрьевского сельсовета. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| 13.1 | Ведение огородничества | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительные регламенты жилой зоны не распространяется на данные территории.  Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.  Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета.  В сложившейся застройке параметры улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности. | В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС.  Согласно Нормативам подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| - заборы, ограды, обозначающие границы земельного участка;  - помещения для содержания скота и птицы;  - помещения для производства, хранения и переработки сельхозпродукции;  - помещения для содержания крупного рогатого скота, иного домашнего скота и птицы;  - отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки;  - хозяйственные постройки;  - сады, огороды, палисадники;  - теплицы, оранжереи;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - индивидуальные бани, надворные туалеты;  - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - площадки для сбора мусора. | |  |  |
| Условно разрешенный | 2.7 | Обслуживание  жилой  застройки | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 4.4 | Магазины | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Этажность – до 3 эт.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение торговых учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон. |
| 3.7 | Религиозное использование | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (код зоны – Ж2)- предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (не выше 4 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ) | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 2.1.1 | Малоэтажная  многоквартирная жилая застройка | Коэффициент плотности застройки – 0,8.  Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Размеры ЗУ определяются согласно расчетной плотности населения с учетом того, что отводимый под строительство земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории.  Этажность – до 3 эт.  Многоквартирные жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий или границ земельного участка.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.  Расстояние от стены здания до границы смежного участка должно быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от границ ЗУ стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке  В случае примыкания к территориям (ЗУ), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.  \* Расстояние между ОКС следует принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». | Не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение требований ст. 65 Водного кодекса РФ. |
| 2.7 | Обслуживание  жилой  застройки | Этажность - не более 3х этажей.  Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению Нормативный коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 13.1 | Ведение огородничества |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Вспомогательный | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Условно разрешенный | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |

3. В районах существующей усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

* + - минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
    - максимальное количество этажей –до 3;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка- 1 м;

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 5 м;

от стволов среднерослых деревьев -2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

– канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м;

– этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;

– для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

– минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

– максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м.

4. В границах зон индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства не допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 64. Градостроительные регламенты на территориях зоны общественно-делового назначения

1. Зона общественно-делового назначения (код зоны – Од) предназначена для размещения объектов административного, делового, общественного, культурно-бытового и обслуживающего назначения.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ) | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 3.4 | Здравоохранение | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 6м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение объектов общественно-деловой зоны с нормируемыми показателями качества среды обитания в том числе: здравоохранения, образования и просвещения, отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута  Не допускается участки детских дошкольных примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5 | Образование и просвещение | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 10м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.6 | Культурное развитие | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. |
| 4.8 | Развлечения |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению Предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.8 | Общественное управление |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 3.9.1 | Предпринимательство |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 4.3 | Рынки | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Этажность-до 3 эт.  Минимальный отступ от красной линии-3м  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 5.1 | Спорт | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Этажность-до 3 эт.  Минимальный отступ от красной линии-3м  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  За исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительные регламенты зоны Од не распространяется на данные территории.  Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.  Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС.  Согласно Нормативам подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  - парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  -инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.п). | |  |  |
| Условно разрешенный | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению  Этажность – до 4 этажей, включая мансардный.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии со «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета.  Расстояние между ОКС принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».  Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений. | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим  законодательством порядке. |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель Боготольского района:  – для ведения личного подсобного хозяйства:  минимальный размер – 0,1 га;  максимальный размер – 1 га;  – для индивидуального жилищного строительства:  минимальный размер – 0,1 га;  максимальный размер – 1,0 га;  Этажность - высотой не выше трех надземных этажей;  Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 3 метра;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. |

2. Правовой режим земельных участков, расположенных в общественно-деловой зоне, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

Нормы расчета стоянок автомобилей и иные параметры принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст.72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 65. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон

1. Производственная зона (код зоны *–* П1) *–* выделена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ) | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 6.4 | Пищевая промышленность | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –4  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Размещение объектов не выше V, IV, III класса опасности.  Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры согласно нормативным требованиям технических регламентов.  При размещении производственных и коммунально-складских объектов в границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ.  Производственные объекты пищевой промышленности запрещается размещать в границах СЗЗ других объектов.  Возможно перепрофилирование объекта сельскохозяйственного назначения на иной вид производственной деятельности того же класса опасности при соблюдении требований санитарного законодательства.  Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.9 | Склады |
| 4.1 | Деловое управление |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| - гаражи, автостоянки для постоянного хранения автомобилей;  - парковки для легковых автомобилей;  - объекты складского назначения различного профиля;  -проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятий;  - офисы, конторы, административные службы;  - санитарно-технические сооружения;  - объекты коммунального назначения;  - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  - здания, сооружения пожарной охраны;  - инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д). | |  |  |
| Условно разрешенный | 4.4 | Магазины | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| 4.6 | Общественное питание |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 6.8 | Связь | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |

1. Коммунально-складская зона (код зоны *–* П2).

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ) | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Размещение объектов не выше V, IV, III класса опасности.  Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры согласно нормативным требованиям технических регламентов.  При размещении производственных и коммунально-складских объектов в границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ.  Производственные объекты пищевой промышленности запрещается размещать в границах СЗЗ других объектов.  Возможно перепрофилирование объекта сельскохозяйственного назначения на иной вид производственной деятельности того же класса опасности при соблюдении требований санитарного законодательства.  Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.  Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона. |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.9 | Склады |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| - гаражи, автостоянки для постоянного хранения автомобилей;  - парковки для легковых автомобилей;  - объекты складского назначения различного профиля;  -проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с деятельностью предприятий;  - офисы, конторы, административные службы;  - санитарно-технические сооружения;  - объекты коммунального назначения;  - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  - здания, сооружения пожарной охраны;  - инженерно - технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д). | |  |  |
| Условно разрешенный | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| 4.4 | Магазины | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению, определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Предельная высота объекта определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| 6.8 | Связь | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |

3. Правовой режим земельных участков, расположенных в производственной зоне, определяется в соответствии Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

Нормы расчета стоянок автомобилей принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 66. Градостроительные регламенты на территориях зоны транспортной инфраструктуры

1. Зона транспортной инфраструктуры (код зоны – Т) предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Основной | 7.1 | Железнодорожный транспорт | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –3  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Особенности использования полос отвода автомобильных дорог отражены 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».  Запрещается выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, а также с размещением дорожного сервиса (за исключением некоторых случаев, например прокладки и переустройства инженерных коммуникаций, по договору с владельцем дороги).  Запрещается размещение зданий, строений, сооружений и др. объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания, не относящегося к объектам дорожного сервиса.  Размещение придорожного сервиса с учетом требований нормальной эксплуатации автомобильных дорог, их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.  Допускается установление частного сервитута при размещении объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, установление публичного сервитута  Допускается использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута. |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами.. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Условно разрешенный | 3.3 | Бытовое обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |

2. Зона улично-дорожной сети (код зоны - УД)

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Основной | 7.2 | Автомобильный транспорт (в части размещения автомобильных дорог) | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  (в части размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры) | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. |  |
| Вспомогательный | - | Не установлен | - | - |
| Условно разрешенный | - | Не установлен | - | - |

3. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне транспортной инфраструктуры, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

Нормы расчета стоянок автомобилей принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 67. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры

1. Зона инженерной инфраструктуры (код зоны – И) предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включает территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Таблица 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Основной | 6.8 | Связь | Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Условно разрешенный | - | Не установлен | - | - |

2. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне инженерной инфраструктуры, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

Нормы расчета стоянок автомобилей принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 68. Градостроительные регламенты на территориях зоны рекреационного назначения

1. Зона рекреационного назначения (код зоны – Р) - выделена для размещения парков, садов, скверов, спортивных площадок, а так же для обеспечения правовых условий использования и сохранения существующего природного ландшафта и одновременно создания условий для отдыха населения.

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Использование территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Основной | 5.1 | Спорт | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3м  Предельное количество этажей –2  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ при осуществлении публичного сервитута. |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм |
| 5.3 | Охота и рыбалка |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется в соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса РФ. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | Действие градостроительного регламента зоны рекреационного назначения на ЗУ в границах береговой полосы водных объектов не распространяется.  Использование ЗУ в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами, в том числе с частью 8 ст.6 Водного кодекса РФ. | Береговая полоса водных объектов общего пользования, согласно части 6 ст.6 Водного кодекса РФ должна быть доступна для общего пользования.  Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования 20 м,  Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км составляет 5 м. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Коэффициент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 и Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание (в части размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры) | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Условно разрешенный | 3.7 | Религиозное использование | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению,определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению,определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | В границах рекреационных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.4 | Магазины | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению,определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Предельная высота объекта не подлежит установлению,определяется в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ при осуществлении публичного сервитута. |

2. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне рекреационного назначения, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

Нормы расчета стоянок автомобилей принимаются в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 69. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. Зона сельскохозяйственных угодий в границах НП (код зоны – Сх1) предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий, объектов обслуживания сельскохозяйственного производства на территории населенных пунктов.

Таблица 11

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС |
| Основной | 1.1 | Растениеводство | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  –предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества, ведения дачного строительства, устанавливается в соответствии с Законом от 4 декабря 2018 года №7-2542 Красноярского края « Регулирование земельных отношений в Красноярском крае» (если иное не определенно законодательством Российской Федерации - ст.15);  – минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метров;  – предельное количество этажей зданий – не подлежит установлению;  – максимальный процент застройки в границах земельного участка- не подлежит установлению.  Параметры объектов капитального строительства и земельных участков определяются в соответствии с СП 19.13330.2019 актуализированная редакция СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  Не допускается для каждого конкретного земельного участка размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон большего размера, чем отражено на схеме градостроительного зонирования, если при этом нарушаются нормативные требования санитарного законодательства.  Не допускается размещение объектов хранения и переработки сельскохозяйственной продукции в границах СЗЗ других объектов.  Исключается глубокая переработка сельскохозяйственной продукции. |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |
| 1.3 | Овощеводство |
| 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |
| 1.5 | Садоводство |
| 13.1 | Ведение огородничества |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 13.3 | Ведение дачного садоводства |
| 1.8 | Скотоводство |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 1.13 | Рыбоводство |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |
| 1.17 | Питомники |
| 1.9 | Звероводство |
| 1.10 | Птицеводство |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется в соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса РФ. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется в соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса РФ. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| Условно разрешенный | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель Боготольского района:  – для ведения личного подсобного хозяйства:  минимальный размер – 0,1 га;  максимальный размер – 1,0 га;  Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам бесплатно в собственность, определяются в соответствии с законом Красноярского края от 4.12.2008 г. №7-2542 «О регулировании земельных отношений», другими нормативными документами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Этажность - высотой не выше трех надземных этажей;  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |

2. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (код зоны – Сх2) выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов капитального строительства и земельных участков сельскохозяйственного производства, в том числе тепличных хозяйств.

Таблица 12

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС |
| Основной | 1.8 | Скотоводство | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  –предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества, ведения дачного строительства, устанавливается в соответствии с Законом от 4 декабря 2018 года №7-2542 Красноярского края « Регулирование земельных отношений в Красноярском крае» (если иное не определенно законодательством Российской Федерации - ст.15);  – минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метров;  – предельное количество этажей зданий – не подлежит установлению;  – максимальный процент застройки в границах земельного участка- не подлежит установлению. | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  Не допускается для каждого конкретного земельного участка размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон большего размера, чем отражено на схеме градостроительного зонирования, если при этом нарушаются нормативные требования санитарного законодательства.  Исключается глубокая переработка сельскохозяйственной продукции. |
| 1.9 | Звероводство |
| 1.10 | Птицеводство |
| 1.11 | Свиноводство |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 1.13 | Рыбоводство |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 1.17 | Питомники |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Вспомогательный | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Основные расчетные показатели в соответствии с техническими регламентами. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.  Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется Градостроительным кодексом РФ. | Использование ЗУ в соответствии с федеральными законами. |
| Условно разрешенный | 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.  Параметры объектов капитального строительства и земельных участков определяются в соответствии с СП 19.13330.2019 актуализированная редакция СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания», Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». | Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного использования:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества, ведения дачного строительства, устанавливается в соответствии с Законом от 4 декабря 2008 года №7-2542 Красноярского края « Регулирование земельных отношений в Красноярском крае» (если иное не определенно законодательством Российской Федерации - ст.15);

– минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – 3 метров;

– предельное количество этажей зданий – не подлежит установлению;

– предельная высота зданий (строений, сооружений) – не подлежит установлению;

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

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

– СП 19.13330.2019 актуализированная редакция СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»;

– СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне сельскохозяйственного использования, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 70. Градостроительные регламенты на территориях зоны специального назначения

Зона специального назначения (код зоны – Сп1) предназначена для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования, захоронения и переработки отходов.

Таблица 13

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | \*КОД | \*НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. |
| Основной | 12.1 | Ритуальная деятельность | Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  Площадь и размещение земельных участков объектов специального назначения определяются в соответствии с Местными Нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта не подлежат установлению.  Предельная высота объекта не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. | Территория после консервации скотомогильника сохраняет СЗЗ и не может быть использована в хозяйственной деятельности.  Территория после закрытия полигона ТБО подлежит рекультивации. Использование такого земельного участка для хозяйственных целей возможно только после получения соответствующего санитарно-эпидемиологического заключения в соответствии с действующим законодательством.  Запрещено строительство объектов капитального строительства на указанной территории после закрытия кладбища независимо от срока давности.  Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле» |
| 12.2 | Специальная  деятельность |
| Вспомогательный |  | Не установлен |  |  |
| Условно разрешенный |  | Не установлен | - | - |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне специального назначения:

– предельные размеры земельного участка определяются в соответствии с Местными Нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края – не подлежит установлению;

– минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра;

– предельное количество этажей зданий (строений, сооружений)– не подлежит установлению;

–предельная высота зданий (строений, сооружений) – не подлежит установлению;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению;

– минимальное расстояние от жилых зон не менее 500 м при площади кладбища от 20 до 40 га, не менее – 300 м при площади кладбища до 20 га, не менее – 100 м при площади кладбища до 10 га;

– после закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м;

– минимальное расстояние от скотомогильника с захоронением в яме:

до жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) -1000 м;

до скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

до автомобильных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

– минимальное расстояние от полигона до жилой зоны - 500 м.

На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в ст. 72 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне для складирования и захоронения отходов, определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Большекосульского сельсовета Боготольского района Красноярского края.

\*- код в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## Статья 71. Зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Зона природного ландшафта (код зоны *–* ПрЛ) включает лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). А так же другие природные территории относящиеся к зоне природного ландшафта.

2. Зона сельскохозяйственных угодий на землях сельскохозяйственного (СХ) назначения (код зоны *–* Сх1).

3. Разрешенные виды использования в зоне природного ландшафта и в зоне сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом и Лесным кодексом.

## Статья 72 Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1. Зоны с особыми условиями использования территории: | | | |
| 1. | Водоохранная зона водных объектов |
| 2. | Прибрежная защитная полоса водных объектов |
| 3. | Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| 4. | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| 5. | Охранная зона инженерных коммуникаций |

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

* объектов для проживания людей;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* спортивных сооружений, парков;
* образовательных и детских учреждений;
* лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

2) На территории СЗЗ допускается размешать:

* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете:
* пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания.

## Статья 72.1. Водоохранная зона водных объектов

1. В пределах водоохранных зон водных объектов запрещаются:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов; -размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков:
* проведение рубок главного пользования;
* проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

2. На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

## Статья 72.2. Прибрежная защитная полоса водных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в прибрежных защитных полосах водных объектов установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

2. В пределах прибрежных защитных полосах водных объектов дополнительно запрещаются:

* распашка земель;
* применение удобрений:
* складирование отвалов размываемых грунтов:
* выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя).
* устройство купочных ванн:
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

3. Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

## Статья 72.3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 («Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения».

## Статья 72.4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

## Статья 72.5. Охранная зона инженерных коммуникаций

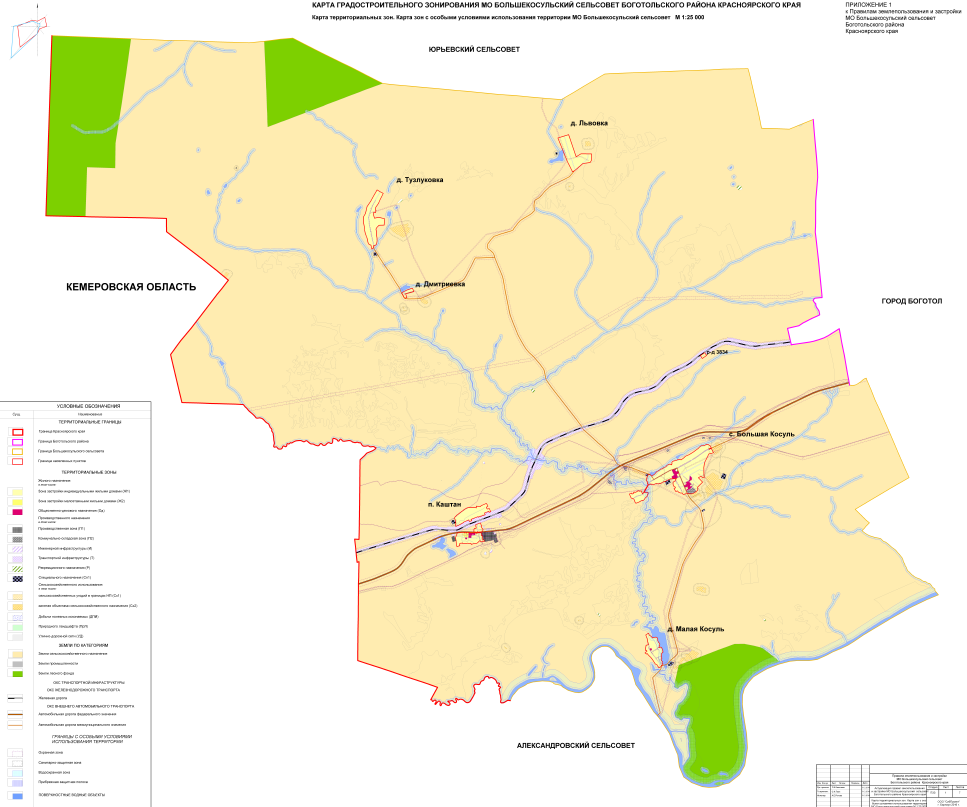
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне инженерных коммуникаций установлены следующими нормативными правовыми актами:

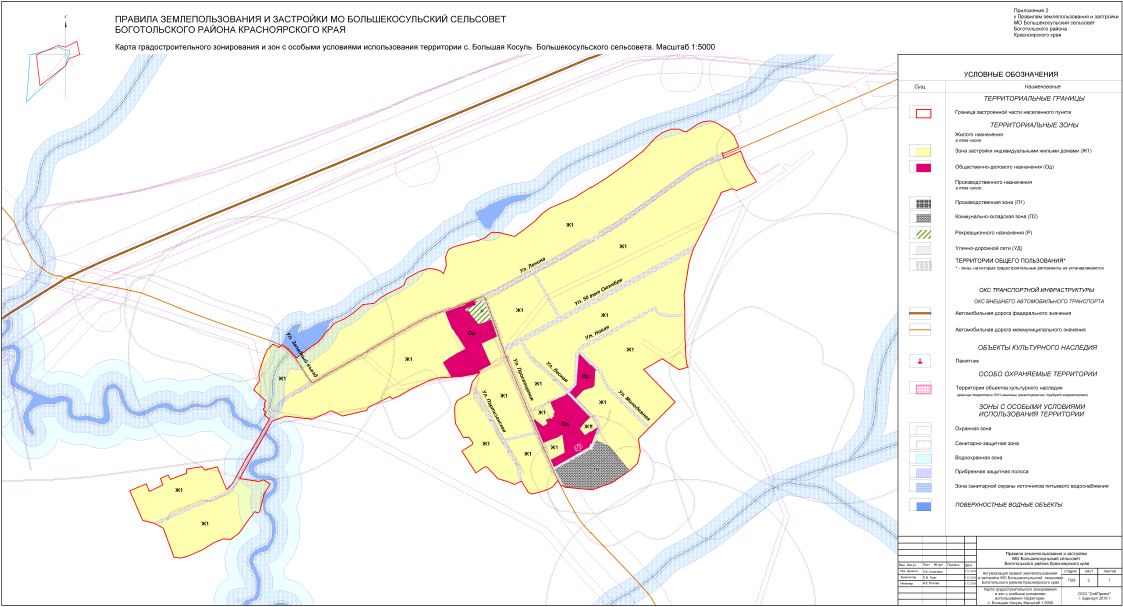
* СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

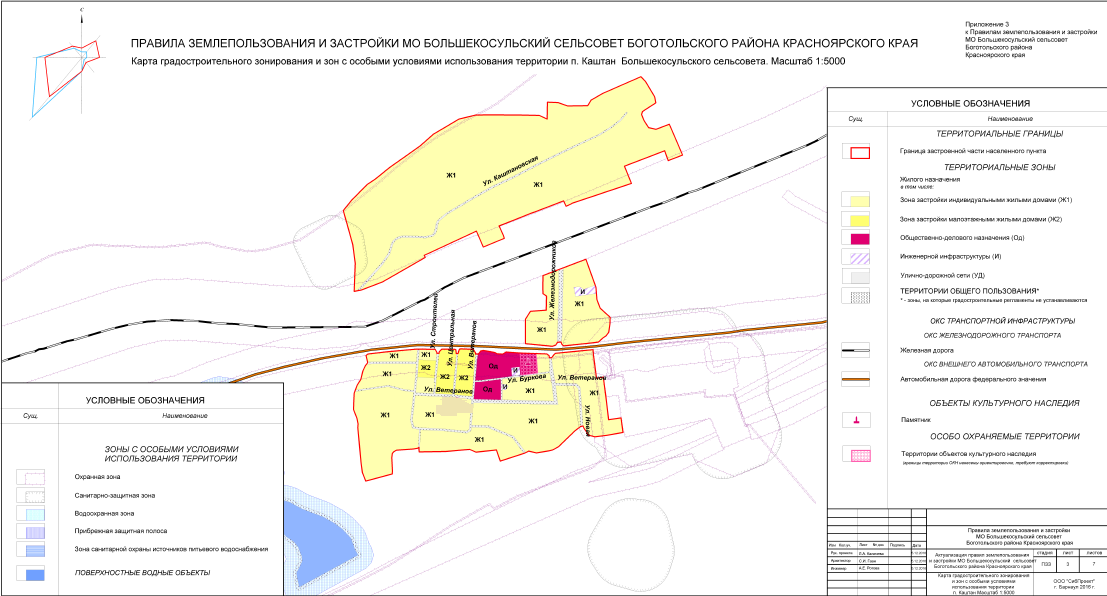
## Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

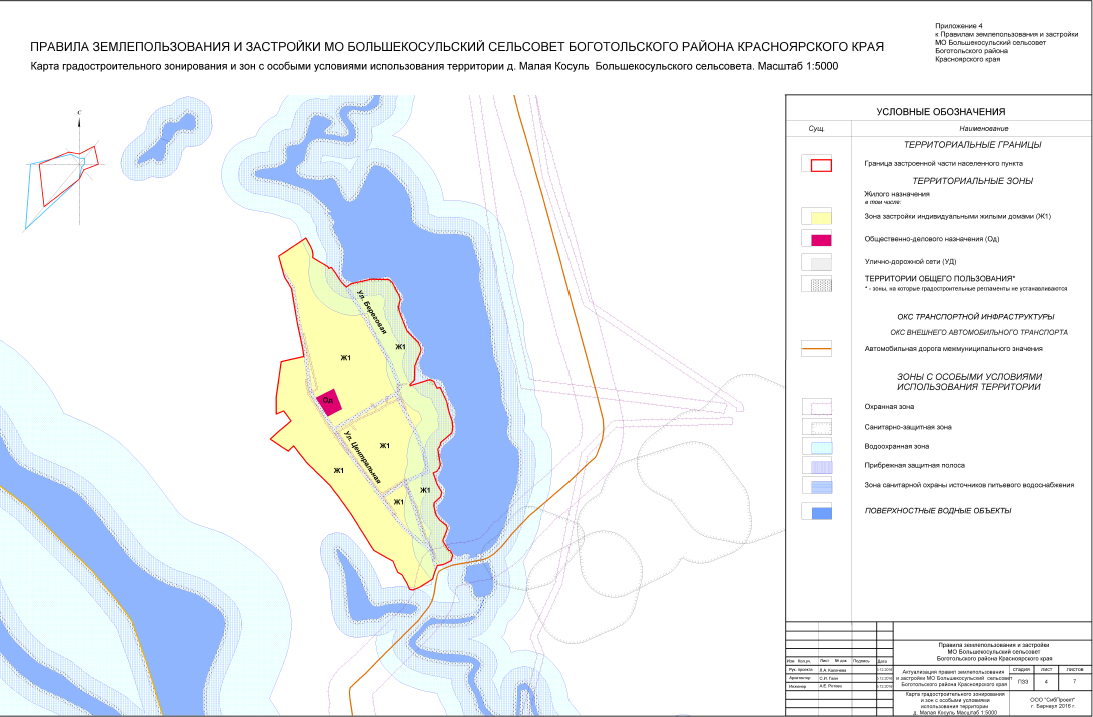
1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 63-70 раздела III настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Красноярского края.\*

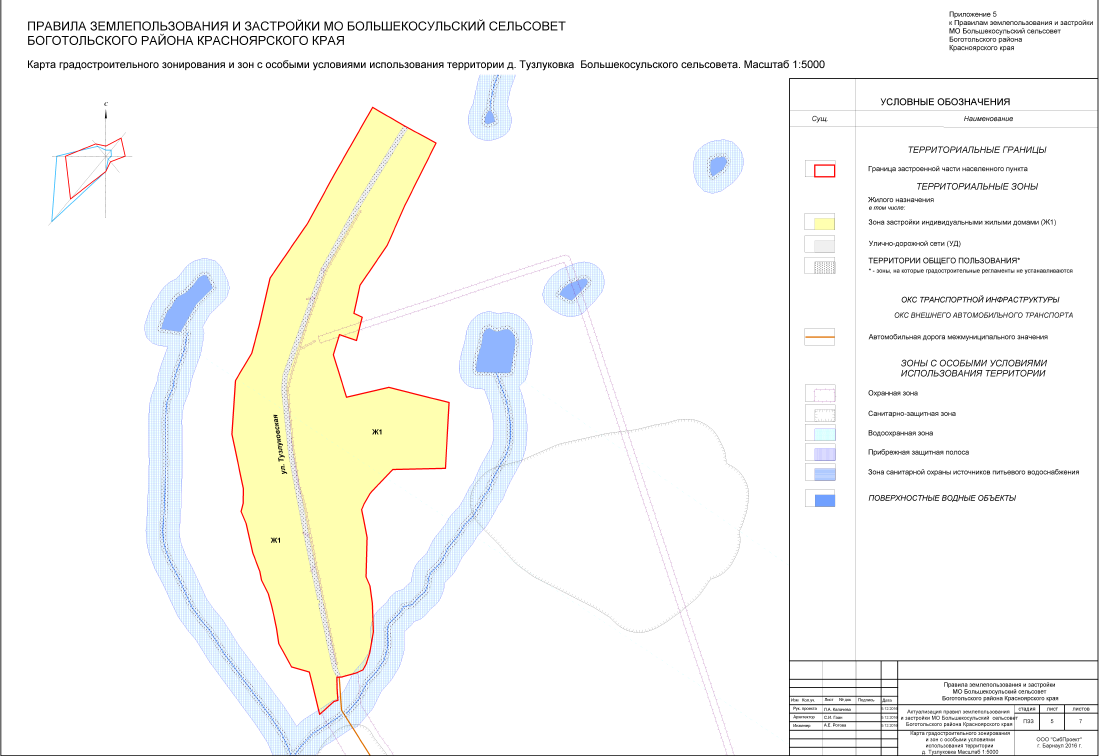
*Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников археологии Красноярского края со ссылкой на этот проект.*

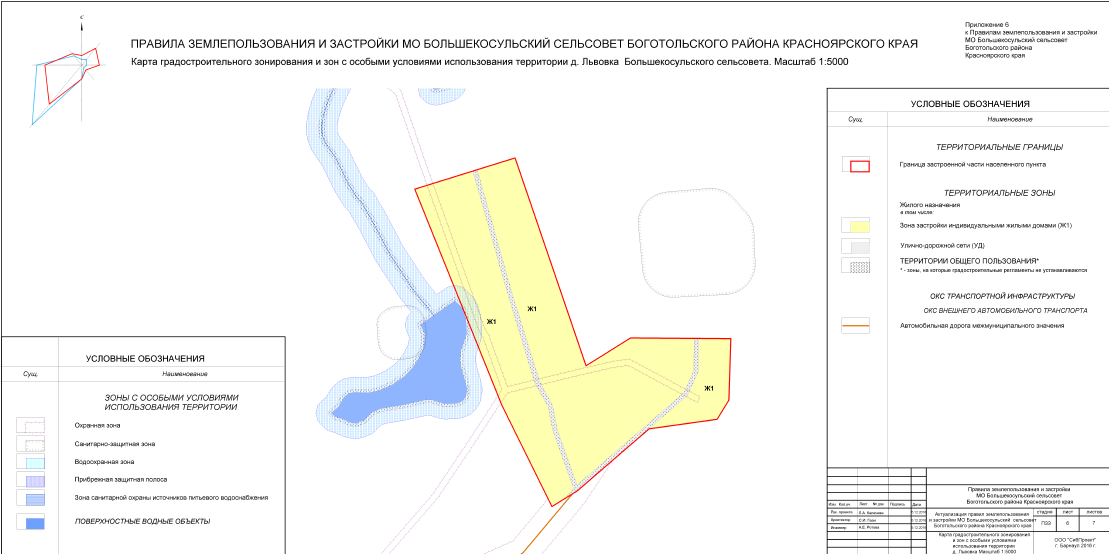
**

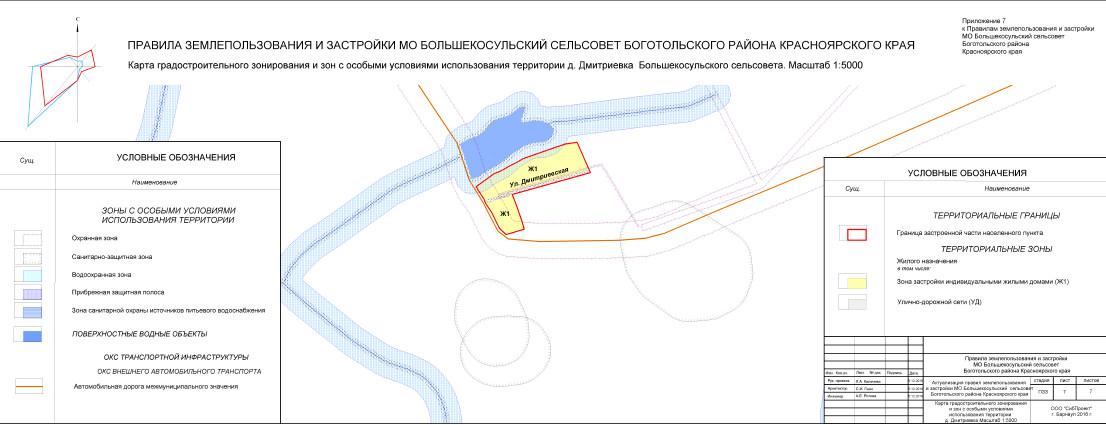
**

**

**

**

**

**