



ГЛАВА ГОРОДА ДУДИНКИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

15 августа 2013 года

№ 17

О рассмотрении проекта правил землепользования и застройки поселка Потапово

Рассмотрев обращение Руководителя Администрации города Дудинки, в соответствии с Уставом города Дудинки и Градостроительным кодексом Российской Федерации:

1. Назначить публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки поселка Потапово.

2. Для проведения публичных слушаний, а также рассмотрения предложений и замечаний к проекту правил землепользования и застройки поселка Потапово образовать комиссию по рассмотрению Правил землепользования и застройки поселка Потапово в составе согласно приложению (далее – Комиссия).

В период отсутствия члена Комиссии его обязанности по участию в работе Комиссии возлагаются на лицо, в установленном порядке его замещающее.

3. Установить, что:

1) публичные слушания состоятся 7 ноября 2013 года в поселке Потапово, в здании сельского дома культуры, в 15:00 часов;

2) организатором публичных слушаний является комиссия по рассмотрению правил землепользования и застройки поселка Потапово;

3) участие в публичных слушаниях регулируется Порядком организации и проведения публичных слушаний в городе Дудинке, утвержденным решением Совета городского поселения Дудинка от 07 ноября 2005 года № 01-0010;

4) письменные замечания и предложения к правилам землепользования и застройки поселка Потапово могут направляться в территориальный отдел Администрации города в поселке Потапово, а также по адресу: город Дудинка, улица Горького, дом 49, отдел архитектуры и градостроительства Администрации города;

5) информацию о публичных слушаниях можно получить в территориальном отделе Администрации города в поселке Потапово, в отделе архитектуры и градостроительства Администрации города 5-17-49, 5-21-63.

4. Председательствующим на публичных слушаниях назначить заместителя председателя Городского Совета Морозова П. В.

В случае отсутствия в поселке на дату проведения публичных слушаний Морозова П. В., председательствующим назначается начальник территориального отдела Администрации города в поселке Потапово

5. Организатором публичных слушаний определить Комиссию.

Секретарь публичных слушаний определяется на публичных слушаниях по предложению председателя Комиссии.

В случае, предусмотренном абзацем 2, части 4 настоящего Распоряжения, секретаря публичных слушаний назначает начальник территориального отдела Администрации города в поселке Потапово.

6. Комиссия совместно с территориальным отделом Администрации города в поселке Потапово и обеспечивает:

1) до публичных слушаний проведение выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки поселка Потапово, а также проведение работы по информированию жителей поселка о положениях проекта правил землепользования и застройки поселка Потапово;

2) подготовку, принятие и направление в Администрацию города заключения о результатах публичных слушаний, опубликование результатов публичных слушаний;

3) доработку проекта правил землепользования и застройки поселка Потапово с учетом заключения публичных слушаний и его направление Руководителю Администрации города для согласования.

7. Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации города, комитету жилищно-коммунального хозяйства Администрации города, Комитету культуры, молодежной политики и спорта Администрации города, отделу архитектуры и градостроительства Администрации города рассмотреть проект правила землепользования и застройки поселка Потапово и представить в Комиссию свои замечания и предложения не позднее 1 октября 2013 года.

8. Опубликовать настоящее распоряжение и проект правил землепользования и застройки поселка Хантайское Озеро.

9. Обнародовать настоящее распоряжение в газете «Таймыр».

10. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его принятия.

А. М. Дьяченко

**Состав комиссии
по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки
поселка Потапово**

1. Морозов П. В. – заместитель председателя Городского Совета (председатель).
2. Шмаль В. Я. – начальник территориального отдела Администрации города в поселке Потапово (заместитель председателя).
3. Манхирова Е. А. – ведущий специалист организационного отдела Комитета по обеспечению деятельности органов местного самоуправления Администрации города (секретарь).
4. Квасова Я. И. – заместитель Руководителя Администрации города.
5. Дымнова С. М. – начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации города.
6. Фадеев Д. А. – главный специалист юридического отдела Администрации города.
7. Волкова Ю. В. – главный специалист отдела общественных связей Комитета по обеспечению деятельности органов местного самоуправления Администрации города.
8. Кондрина С. Д. – председатель комитета жилищно-коммунального хозяйства Администрации города.
9. Лашкин Н. Д. – депутат Городского Совета.
10. Лейнерт А. К. – председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города.
11. Гурин Ю. В. – депутат Городского Совета.

Правила землепользования и застройки поселка Потапово

Пояснительная записка

Содержание

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	3
Раздел I. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	3
Часть I. Общие положения о регулировании землепользования и застройки.....	3
Статья 1. Методы регулирования землепользования и застройки	3
Часть II. Правила землепользования и застройки	3
Статья 2. Правовые основания введения Правил	3
Статья 3. Основные понятия и определения	3
Статья 4. Цели разработки и содержание Правил	6
Статья 5. Порядок подготовки проекта Правил.....	7
Статья 6. Сфера действия Правил	8
Статья 7. Порядок утверждения Правил.....	8
Часть III. Градостроительное зонирование	9
Статья 8. Понятие градостроительного зонирования	9
Статья 9. Органы управления в области градостроительного зонирования.....	9
Часть IV. Подготовка документации по планировке территории поселка	12
Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории поселка.....	12
Статья 11. Проект планировки территории.....	12
Статья 12. Проекты межевания территорий.....	14
Статья 13. Градостроительные планы земельных участков	15
Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселка.....	16
Раздел II. Положение о подготовке документации по планировке территории поселка органами местного самоуправления	17
Статья 15. Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органов местного самоуправления города Дудинки .	17
Раздел III. Положение о внесении изменений в Правила	19
Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила	19
Раздел IV. Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами	20
Часть I. Общие положения	20
Статья 17. Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами	20
Часть II. Зональные согласования	20

Статья 18. Понятие и виды зонального согласования.....	20
Статья 19. Порядок предоставления зонального согласования условно разрешенного вида использования недвижимости	22
Статья 20. Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости	22
Раздел V. Процедуры реализации Правил.....	24
Часть I. Права использования и строительного изменения объектов недвижимости.....	24
Статья 21. Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.....	24
Статья 22. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	24
Часть II. Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости	25
Статья 23. Применение процедур переходного периода	25
Статья 24. Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости	25
Глава II. Градостроительные регламенты. Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования поселка, их кодовые обозначения.....	26
Статья 25. «Ж-1», «Ж-2» Зона «Жилой застройки»	26
Статья 26. «ОД-1» Зона «Общественно-деловая»	28
Статья 27. «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»	28
Статья 28. «П-1» Зона «Коммунально-складской застройки», «П-2» Зона резервной производственной и коммунально-складской застройки.....	29
Статья 29. Зона транспортной инфраструктуры. Зона «Автомобильный транспорт».....	30
Статья 30. «В.Т.» Зона воздушного транспорта	31
Статья 31. Зона «Инженерная инфраструктура»	31
Статья 32. «СН1» Зона специального назначения.....	32
Глава III. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.	32
Статья 33. Характеристика зон ограничений и обременений использования земель поселка	32

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Раздел I. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Часть I. Общие положения о регулировании землепользования и застройки

Статья 1. Методы регулирования землепользования и застройки

Органы местного самоуправления муниципального образования «город Дудинка» (далее город) осуществляют регулирование землепользования и застройки территории сельского населенного пункта поселка Потапово (далее – поселок) – части муниципального образования «город Дудинка» посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований документа территориального планирования Генерального плана поселка (далее – Генплан) и документации по планировке территории поселка (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), а также Правил землепользования и застройки поселка (далее – Правила).

Часть II. Правила землепользования и застройки

Статья 2. Правовые основания введения Правил

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Дудинки, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития муниципального образования.

Статья 3. Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

блокированный жилой дом – жилое здание на две и большее количество квартир, имеющих отдельные входы с улицы и приусадебные земельные участки;

боковая граница земельного участка – граница, разделяющая два соседних земельных участка;

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

глубина земельного участка – расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;

градостроительная документация – документы территориального планирования (Генплан), документация по планировке территории поселка (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемые на основании заданий на их разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;

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

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, проекты которого подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;

градостроительный регламент – устанавливаемые в границах 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

двор – незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;

дом жилой индивидуальный – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

дом жилой двухквартирный – жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;

дома малой этажности – здания высотой до 3 этажей включительно;

задняя граница земельного участка – граница, противоположная лицевой границе земельного участка;

здание – сооружение с крышей и ограждающими конструкциями, предназначенное для создания ограниченного пространства в целях проживания, различных видов деятельности, хранения материалов и иных предметов;

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

изменение объектов недвижимости – изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

квартира – помещение для проживания в жилом доме;

красные линии – линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

коэффициент застройки – максимально допустимая величина отношения суммарной площади земли под всеми зданиями и сооружениями на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная площадь застройки земельного участка определяется умножением площади земельного участка на коэффициент застройки);

коэффициент интенсивности использования территории – максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением площади земельного участка на коэффициент интенсивности использования территории);

коэффициент свободных территорий – минимально допустимая величина отношения площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке.

линии регулирования застройки – линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;

лицевая граница земельного участка – граница земельного участка, примыкающая к улице;

лицевой земельный участок – земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;

минимальная площадь земельного участка – наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;

многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором более 2 квартир, не имеющих отдельных входов с улицы;

объекты недвижимости – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

отступ здания – расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

параметры – количественные характеристики объектов недвижимости;

полустационарные архитектурные формы – сборно-разборные конструкции, временно устанавливаемые на территории города физическими и юридическими лицами с их последующим демонтажем и эвакуацией в установленном органами местного самоуправления порядке;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно – планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;

разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – **разрешенное использование**) – рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

сервитуты публичные – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Красноярского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления города Дудинки в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;

сервитуты частные – право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению между их собственниками;

территориальная зона – территория, для которой устанавливаются градостроительные регламенты;

территориальная подзона – часть территориальной зоны с иными, чем в самой территориальной зоне предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства;

усадебный жилой дом – жилое здание, имеющее не более трех этажей, на одну, две, три или четыре квартиры, каждая из которых имеет отдельные входы с улицы и отдельные приусадебные земельные участки;

условно разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее – **условно разрешенное использование**) – рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

ширина земельного участка – расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

Статья 4. Цели разработки и содержание Правил

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории поселка, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселка;
- 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 предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

2. Правила включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила;

- 2) градостроительные регламенты;
- 3) карту градостроительного зонирования;

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления города Дудинки;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления города Дудинки;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о процедурах реализации Правил.

4. На карте градостроительного зонирования обозначаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон соответствуют требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны применительно к одному земельному участку не устанавливаются.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Порядок подготовки проекта Правил

1. Подготовка проекта Правил осуществляется для всей территории поселка с возможностью последующего внесения в Правила изменений.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Руководителем Администрации города Дудинки.

Для координации работ по подготовке и рассмотрения проекта Правил, а также по вопросам применения Правил Руководителем Администрации города Дудинки создается комиссия (далее – Комиссия).

4. Подготовка проекта Правил осуществляется в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Статья 6. Сфера действия Правил

1. Правила обязательны для исполнения всеми органами государственной власти и органами местного самоуправления, должностными, физическими и юридическими лицами в сфере градостроительной деятельности на территории поселка.

2. Правила регламентируют следующие аспекты градостроительной деятельности вышеуказанных субъектов:

- градостроительное зонирование территорий и установление требований в форме разрешений или ограничений по видам использования недвижимости и предельным параметрам ее разрешенного строительства;

- установление границ новых и изменение границ существующих земельных участков;

- изменение видов использования земельных участков, зданий и сооружений;

- изменение предельных параметров разрешенного строительства;

3. Правила применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны природы, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

4. Изменения планировочных и строительных технических регламентов могут повлечь необходимость изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон поселка. Изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон поселка производятся в порядке, установленном Правилами.

Статья 7. Порядок утверждения Правил

1. Правила утверждаются Дудинским городским Советом депутатов. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по вышеуказанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дудинский городской Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Руководителю Администрации города Дудинки на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте города в сети Интернет.

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае их несоответствия законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Красноярского края, утвержденным до утверждения Правил.

Часть III. Градостроительное зонирование

Статья 8. Понятие градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование поселка – зонирование его территории в целях определения территориальных зон и установления для них градостроительных регламентов.

2. Градостроительное зонирование поселка предполагает подразделение видов использования недвижимости на виды использования разрешенные и условно разрешенные.

3. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом в части видов использования недвижимости, применяется в равной мере ко всем расположенным в ее границах объектам недвижимости.

4. Градостроительное зонирование территории поселка направлено на:

- установление правовых гарантий для владельцев недвижимости по ее использованию и строительному изменению;

- повышение эффективности использования земельных участков, в том числе, путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории;

- защиту экономических интересов граждан и юридических лиц от негативных последствий решений органов государственной власти и местного самоуправления;

- повышение инвестиционной привлекательности поселка для инвестиций в капитальное строительство.

5. Деление территории поселка на территориальные зоны отражается в Схеме зонирования его территории.

Статья 9. Органы управления в области градостроительного зонирования

1. Органом управления в области градостроительного зонирования территории поселка является Комиссия.

2. Формирование Комиссии осуществляется Руководителем Администрации на основе предложений:

- а) населения поселка;

б) Дудинского городского Совета депутатов;
в) Администрации города Дудинки;
г) заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Комиссия формируется при условии равного представительства каждой из сторон, указанных в пункте 1 настоящей статьи, на основе принципа добровольности участия в деятельности Комиссии представителей населения и заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Руководитель Администрации за 15 дней до принятия решения о подготовке проекта Правил и утверждения состава и порядка деятельности Комиссии обеспечивает опубликование сообщения о формировании Комиссии в порядке, установленном для опубликования официальной информации. Указанное сообщение может размещаться Руководителем Администрации на официальном сайте города в сети Интернет, а также может быть распространено по радио и телевидению.

5. В указанном в пункте 4 настоящей статьи сообщении о формировании Комиссии указываются:

- а) численность сторон в соответствии с пунктами 2, 3 и 7 настоящей статьи;
- б) порядок и сроки направления Руководителю Администрации предложений по включению в состав Комиссии представителей населения территории, представителей заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства;
- в) иные вопросы формирования Комиссии.

6. Срок приема предложений по составу Комиссии составляет 10 дней со дня, следующего за днем опубликования сообщения, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

7. Численность представителей населения поселка в составе Комиссии определяется Руководителем Администрации города Дудинки и не может быть менее 2 человек.

8. Предложения по включению в состав Комиссии представителей населения поселка вправе направлять органы территориального общественного самоуправления, общественные объединения.

9. Предложения Дудинского городского Совета депутатов по включению в состав Комиссии его представителей оформляются решением этого органа и направляются Руководителю Администрации города Дудинки.

10. В число представителей Администрации города Дудинки в состав Комиссии включаются специалисты отдела архитектуры и градостроительства Администрации города.

11. Заинтересованные физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, вправе выработать предложения по включению представителей в состав Комиссии на своих собраниях.

12. Предложения по включению представителей сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, в состав Комиссии должны содержать следующие сведения о кандидатах:

- а) фамилия, имя, отчество, год рождения, место жительства;
- б) образование;
- в) стаж работы по специальности;
- г) род занятий (с указанием места работы, учебы), а также статус неработающего (пенсионер, безработный, домохозяйка, временно неработающий).

13. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются Руководителем Администрации города Дудинки одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил.

14. Комиссия выполняет следующие функции

а) проводит публичные слушания по проекту Генплана и внесения в него изменений;

б) проводит публичные слушания по проекту Правил и внесению в них изменений;

в) проводит публичные слушания по проектам планировки территорий и межевания земельных участков и внесения в них изменений;

г) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

д) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

е) подготавливает по результатам публичных слушаний заключения или рекомендации Главе Района;

15. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам публичных слушаний на своих заседаниях.

16. Заседания Комиссии созываются ее председателем по мере необходимости.

17. Председатель Комиссии, назначаемый Руководителем Администрации Дудинки:

а) руководит деятельностью Комиссии;

б) ведет заседания Комиссии;

в) назначает секретаря из числа членов Комиссии для ведения протоколов заседаний Комиссии;

г) приглашает для участия в деятельности Комиссии в случае необходимости специалистов государственных надзорных органов, специалистов проектных и других организаций;

д) подписывает документы Комиссии;

е) направляет Руководителю Администрации города информацию, рекомендации, заключения и решения Комиссии.

18. Председатель Комиссии имеет заместителя из числа членов Комиссии, который осуществляет полномочия Председателя Комиссии в случае его отсутствия.

19. Заседания Комиссии считаются правомочными, если на них присутствует не менее двух третей ее состава.

20. Решение Комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих на заседании членов Комиссии.

Часть IV. Подготовка документации по планировке территории поселка

Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории поселка

1. Подготовка документации по планировке территории поселка осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории поселка, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории поселка осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, обязательным условием является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, отраженных в проектах межевания данных земельных участков.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 11. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2) положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории поселка, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории поселка.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории поселка в графической форме содержат:

1) схему расположения элементов планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории поселка;

3) схему организации улично-дорожной сети которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) схему организации системы озеленения территории в соответствии с Генпланом;

8) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования Красноярского края, устанавливаются Градостроительным Кодексом, а также законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

10. Проекты планировки разрабатываются с обязательным учетом:

1) размещения индивидуальных жилых домов с учетом инсоляции жилых помещений и противопожарных разрывов между всеми строениями на территории земельного участка, на котором размещены индивидуальные жилые дома;

2) размещение рекламы в местах, где ее размещение не создает опасности для жизни и здоровья граждан и не нарушает законных прав юридических и физических лиц;

3) размещения полустационарных архитектурных форм не ближе 500 метров от мест размещения в зданиях – объектах капитального строительства предприятий с видами деятельности, аналогичными видам деятельности, организаций, использующих для своей деятельности эти полустационарные архитектурные формы.

11. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки, в целом по поселку (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%;

12. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен быть не менее 25% (включая озелененную территорию микрорайона);

13. Площадь озелененных территорий общего пользования – парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории принимаются: общепоселковые – 7 м²/чел, жилых районов – 6 м²/чел.

Статья 12. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территории поселка осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и нормативов градостроительного проектирования, действовавших в период застройки указанных

территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются для застроенных или предназначенных 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. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента. При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенных видах использования земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти.

Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселка

1. Решения о подготовке документации по планировке территории поселка принимаются уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района, органами местного самоуправления города Дудинки.

2. Подготовка документации по планировке территории поселка осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Содержание, состав, порядок подготовки согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории поселка определяется Градостроительным кодексом РФ (статьи 41, 42, 43, 44, 45), законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, правовыми актами муниципального образования «Город Дудинка», Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района, настоящими Правилами.

Раздел II. Положение о подготовке документации по планировке территории поселка органами местного самоуправления

Статья 15. Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органов местного самоуправления города Дудинки

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органами местного самоуправления города Дудинки по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте города Дудинки в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган Администрации города Дудинки свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Уполномоченный орган Администрации города Дудинки осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 2, статьи 15 настоящих Правил. По результатам проверки Руководитель Администрации города Дудинки принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе города Дудинки или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории поселка и проекты межевания территории поселка, подготовленные в составе документации по планировке территории поселка на основании решения Администрации города Дудинки, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых установлены Уставом города Дудинки и Решением Дудинского городского Совета депутатов.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории поселка и проекту межевания территории поселка проводятся с участием граждан, проживающих на территории поселка, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселка, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории поселка и проекту межевания территории поселка всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

7. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории поселка и проекту межевания территории поселка вправе представить в уполномоченный орган Администрации города Дудинки на проведение публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории поселка или проекта межевания территории поселка, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории поселка и проекту межевания территории поселка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Дудинки, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Дудинки в сети Интернет.

9. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей поселка о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом города Дудинки и (или) Решением Дудинского городского Совета депутатов и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Уполномоченный орган Администрации города Дудинки направляет соответственно Руководителю Администрации города Дудинки подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории поселка и проекту межевания территории поселка и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Руководитель Администрации города Дудинки с учетом протоколов публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в уполномоченный орган Администрации города Дудинки на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории поселка (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 города в сети Интернет.

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной Руководителем Администрации города Дудинки, Дудинский городской Совет депутатов вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию города с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 – 8

настоящей статьи, не требуется. Администрация города в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация города Дудинки предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Раздел III. Положение о внесении изменений в Правила

Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 2, 6 и 8 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения Руководителем Администрацией города Дудинки вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генплану, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Красноярского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

3) органами местного самоуправления Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления города Дудинки в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселка;

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

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

5. Руководитель Администрации города Дудинки с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке Проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденные Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

2) повышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными Правилами;

3) изменения территориального зонирования территории поселка, предусмотренного Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными Правилами, предприятий любого класса вредности.

Раздел IV. Положение об изменении видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

Часть I. Общие положения

Статья 17. Порядок изменения видов использования объектов недвижимости физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках разрешенного использования градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны их владельцы производят по своему усмотрению без предварительного согласования с органами, выдающими разрешение на строительство.

2. Предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производится при наличии зональных согласований.

Часть II. Зональные согласования

Статья 18. Понятие и виды зонального согласования

1. Зональное согласование – это выдача официального разрешения владельцу недвижимости на условно разрешенный вид ее использования и/или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции,

содержащихся в градостроительных регламентах соответствующих территориальных зон.

2. В результате зонального согласования выдается зональное свидетельство – официальный документ установленной формы, дающий разрешение на условно разрешенный вид использования принадлежащей владельцу недвижимости и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Свидетельство должно содержать информацию о:

1) реквизитах акта Администрации города Дудинки о предоставлении зонального согласования;

2) видах зонального согласования;

3) действии акта Администрации города Дудинки по времени и кругу лиц.

3. Получение зонального согласования является необходимым для осуществления любых изменений объектов недвижимости, за исключением изменений видов использования недвижимости в рамках разрешенных видов ее использования.

4. Зональное согласование не заменяет разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с действующим законодательством.

5. Зональное согласование осуществляется до получения разрешения на строительство.

6. Зональное согласование подразделяется на следующие виды:

– зональное согласование условно разрешенного вида использования недвижимости – это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего условно разрешенный вид ее использования;

– зональное согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости – это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

7. Зональное согласование теряет свою силу, если строительство, реконструкция объекта недвижимости не начинается в течение двух лет после его выдачи.

8. Заявление на получение зонального согласования подается в форме, установленной Комиссией, и должно содержать:

– схему застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и планируемых построек, открытых пространств, мест парковки автомобилей;

– сведения о предполагаемых видах использования недвижимости, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно – технического обеспечения, или об организации автономных систем обеспечения.

9. За подачу заявления на получение зонального согласования взимается плата, установленная в соответствии с действующим законодательством и зачисляемая в местный бюджет.

Статья 19. Порядок предоставления зонального согласования условно разрешенного вида использования недвижимости

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в зональном согласовании условно разрешенного вида использования недвижимости (далее – зонального согласования), направляет заявление о зональном согласовании в Комиссию.

2. Вопрос о зональном согласовании подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом и решением Дудинского городского Совета депутатов.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Администрации.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Администрации города Дудинки в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещено на официальном сайте города в сети Интернет.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления зонального согласования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого согласования.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования недвижимости включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении зонального согласования, решение о предоставлении такого зонального согласования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования.

Статья 20. Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости

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 зональным согласованием отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласовываются для отдельного объекта недвижимости при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении зональных согласований отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом и решением Дудинского городского Совета депутатов.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого согласования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального согласования, отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого согласования или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Руководителю Администрации города Дудинки.

6. Руководитель Администрации города Дудинки в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого согласования.

Раздел V. Процедуры реализации Правил

Часть I. Права использования и строительного изменения объектов недвижимости.

Статья 21. Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.

1. Права, предоставленные до принятия Правил, остаются в силе. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, если эти объекты:

- расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно – технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не входящие в число разрешенных или условно разрешенных для соответствующих территориальных зон;

- имеют предельные параметры разрешенного строительства меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка), установленных Правилами для соответствующих территориальных зон.

Статья 22. Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Все изменения объектов, несоответствующих Правилам, включая изменения видов их использования и предельных параметров разрешенного строительства, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, виды использования которой не содержатся в списке разрешенных или условно разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть изменены в сторону ухудшения комфортности градостроительной среды.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по предельным параметрам разрешенного строительства, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам и техническим регламентам.

Часть II. Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости

Статья 23. Применение процедур переходного периода

Процедуры переходного периода, изложенные в настоящем разделе, применяются в случаях, когда для отдельных территориальных зон поселка или их частей не завершены действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости – не определены виды их использования, не установлены параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости и не произведено разделение территории на земельные участки.

Статья 24. Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости

1. Действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости включают установление:

- разрешенных видов их использования;
- параметров разрешенного строительства;
- границ земельных участков.

2. Указанные действия создают основания для введения в поселке системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования его территории, при которой проектирование и строительство объектов недвижимости осуществляют лица, имеющие на нее прошедшие государственную регистрацию права.

3. Разрешенные виды использования земельных участков для различных территориальных зон поселка устанавливаются Правилами.

4. На последующих этапах в переходный период формирования системы градостроительного зонирования поселка разрабатываются списки предельных параметров разрешенного строительного изменения недвижимости для различных территориальных зон и устанавливаются границы земельных участков.

5. Ограничения предельных параметров разрешенного строительства в различных территориальных зонах, выделенных в Схеме зонирования, разрабатываются в переходный период по инициативе Руководителя Администрации города Дудинки за счет средств городского бюджета и (или) средств заинтересованных лиц путем соответствующих аналитических и экспериментальных проектных работ с учетом настоящих Правил, а также утвержденной градостроительной документации.

6. Указанные параметры по мере их разработки включаются в Правила, согласно описанным в них процедурам.

7. Границы земельных участков устанавливаются по инициативе органов местного самоуправления города Дудинки и на средства городского бюджета, а также по инициативе и на средства физических или юридических лиц.

8. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными проектами планировки частей территории поселка и проектами межевания земельных участков.

9. Состав материалов проектов планировки, порядок их разработки, согласования и утверждения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и в части, не противоречащей ему, «Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11-04-2003, принятый и введенный в действие Постановлением Госстроя России от 29.10.2002 г. № 150), другими нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости.

До утверждения подготовленных проектов планировки в обязательном порядке проводятся их публичные слушания в соответствии с Уставом города Дудинки.

10. В переходный период до завершения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, земельные участки (кроме земельных участков, предназначенных для жилищного строительства) могут формироваться на индивидуальной основе по процедурам предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

11. Органы местного самоуправления города Дудинки принимают нормативные правовые акты, регламентирующие порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости, посредством проектов планировки и проектов межевания территории поселка.

Глава II. Градостроительные регламенты. Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования поселка, их кодовые обозначения.

Статья 25. «Ж-1», «Ж-2» Зона «Жилой застройки»

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные индивидуальные малоэтажные многоквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции (детские сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, аптечные магазины, магазины и жилищно-эксплуатационные службы).

Условно разрешенное использование:

- объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

– индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

– культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки из расчета 2 машиноместа на индивидуальный участок;

– хозяйственные постройки;

– теплицы;

– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды;

– индивидуальные бани, надворные туалеты;

– оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

– площадки для сбора мусора.

Предельные параметры разрешенного строительства:

– этажность жилых домов – до 3-х этажей;

– площадь приусадебных земельных участков – от 400 до 2000 кв. м, включая площадь застройки, на одну квартиру;

– коэффициент интенсивности использования территории не более – 0,3;

– коэффициент застройки не более – 0,3;

– коэффициент свободных территорий не менее – 0,7;

– ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;

– расстояние от одно-, двух-, трех-, четырех квартирных 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 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам – от 5м до 8 м.

– расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома : одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;

– расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 10 м;

– расстояние от основного строения до границ соседнего участка – не менее 3-х метров, до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м.

– величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки – не менее 3 метров;

– в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

Статья 26. «ОД-1» Зона «Общественно-деловая»

Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения административно-хозяйственного назначения;
- здания и сооружения организаций и учреждений управления;
- объекты культуры;
- предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- библиотеки,
- гостиницы;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения социального обеспечения;
- учреждения воспитания и образования.

Основные виды условно разрешенного использования:

- культовые здания;
- строительство жилых зданий;
- инженерно-технические объекты, коммунальные, коммунально-складские объекты;
- открытые и закрытые рынки;
- гаражи-стоянки;
- учреждения здравоохранения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Предельные параметры разрешенного строительства:

- основная этажность жилых домов – до 3 этажей включительно, возможно;
- коэффициент интенсивности использования территории – не более 0,99;
- коэффициент застройки – не более 0,19;
- коэффициент свободных территорий – не менее 0,81;
- отступ от красных линий до линии регулирования застройки – не менее 3,5 метров.

Запрещается:

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для учреждений образования и использование их территорий не по назначению.

Статья 27. «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, другие лечебные стационары;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки, поликлиники.

Основные виды условно разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды условно разрешенного использования:

- парковки перед объектами оздоровительных или обслуживающих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки;

- зеленые насаждения.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки – не менее 30 метров;

- расстояние от лечебных корпусов до жилых зданий – не менее 30-50 метров;

- расстояние на территории зоны от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар – не менее 40 м.

Требуется:

- обязательное согласование выбора земельного участка с органами санитарно-эпидемиологического надзора;

- разделение территории зоны на функциональные зоны, с расположением в них домов, корпусов, сооружений;

- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно – эпидемиологическими техническими регламентами.

- твердое покрытие подъездных путей, проездов и пешеходных дорожек зоны;

Запрещается:

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков учреждений здравоохранения и использование их территорий не по назначению;

- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;

- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кв и выше над территорией зоны.

Статья 28. «П-1» Зона «Коммунально-складской застройки», «П-2» Зона резервной производственной и коммунально-складской застройки

Разрешенное использование:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV–V класса вредности различного профиля;

- теплицы, ледники;

- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения транспортных средств;

- станции технического обслуживания, авторемонтные предприятия;

- открытые стоянки краткосрочного хранения транспортных средств;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- реконструкция и перепрофилирование существующих предприятий и объектов коммунального назначения без увеличения класса вредности;
- осуществление мероприятий по сокращению вредности производства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения транспортных средств.

Условно разрешенное использование:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение;
- размещение объектов торговли, предприятий бытового обслуживания (ремонтных мастерских различного профиля, прачечных и др.).

Предельные параметры разрешенного строительства:

- ширина санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов IV–V класса вредности, складских объектов, баз, сооружений инженерно-транспортной инфраструктуры от 50 до 100 м;

Запрещается:

- размещение предприятий и коммунальных объектов выше IV класса вредности; реконструкция и перепрофилирование существующих производств и объектов коммунального назначения с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;
- строительство и расширение жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

Статья 29. Зона транспортной инфраструктуры. Зона «Автомобильный транспорт»

Представляет собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного и пешеходного движения поселка, она выделяется в красных линиях в соответствии с утвержденной градостроительной документацией с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Улично-дорожная сеть подразделяется на:

- коммуникационные коридоры основных улиц, обеспечивающих транспортную связь жилого района с общественным центром, выделенного в поселковой застройке в границах красных линий;

Разрешенное использование:

- в коридоре основных улиц жилой застройки, в пределах красных линий – размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений, прокладки инженерных коммуникаций (вне проезжей части), а также конструктивных элементов и объектов дорожно-транспортной инфраструктуры (разворотных площадок),

Условно разрешенное использование:

– в коридорах главной улицы и основных улиц жилой застройки – размещение стоянок для временной парковки транспортных средств;

Предельные параметры разрешенного строительства:

– ширина местных улиц – 15–40 м.

Запрещается:

– размещение в границах красных линий всех дорог и улиц объектов, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;

– размещение попадающих в треугольник видимости на транспортных пересечениях, зданий и других капитальных строений, деревьев, кустарников высотой более 0,5 м.

Статья 30. «В.Т.» Зона воздушного транспорта

Основные виды разрешенного использования:

– объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств воздушного транспорта

Условно-разрешенные виды использования:

– виды использования недвижимости, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятию, организации воздушного транспорта, а также земельные участки для размещения различных шумозащитных сооружений и устройств.

Статья 31. Зона «Инженерная инфраструктура»

Зона инженерной инфраструктуры – территория в границах технических зон, действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций, предназначенная для строительства и эксплуатации наземных инженерных сооружений и коммуникаций.

Разрешенное использование:

– размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;

– прокладка под тротуарами (или разделительными полосами) тепловых сетей в общих траншеях, а других сетей – только в каналах или тоннелях;

– размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой канализации;

– прокладка под полосой между красной линией и линией застройки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации).

Условно разрешенное использование:

– размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях.

Требуется:

– соблюдение государственных технических регламентов и специальных требований по обеспечению нормативных расстояний от объектов инженерной инфраструктуры до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

– благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон за счет владельцев этих сооружений и коммуникаций.

Статья 32. «СН1» Зона специального назначения

Основные виды разрешенного использования:

– кладбища, захоронения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– культовые сооружения.

Глава III. Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Статья 33. Характеристика зон ограничений и обременений использования земель поселка

Охранные зоны – территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов, объектов культурного и исторического наследия в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий, а также вдоль линий связи электропередачи, магистральных трубопроводов, систем водоснабжения, земель транспорта для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения

В соответствии с законодательными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, такими как СанПиНы, СНиПы, утвержденными постановлениями Правительства РФ выделены следующие **виды зон**:

«В.3» «Водоохранная зона» – это территория, примыкающая к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. В пределах данной зоны установлена **прибрежная защитная полоса В.31**, на территории которой вводятся дополнительные ограничения природопользования;

«Э.С» «Охранная зона электрических сетей» – территория, ограниченная параллельными прямыми, отстоящими от проекций крайних проводов на поверхность земли, параметры охранной зоны зависят от напряжения электрических сетей;

»Л.С» «Охранная зона линий и сооружений связи» – участок земли вдоль этих линий, определяемый параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиосвязи;

«ЗСО» «Зона санитарной охраны источников водоснабжения» – территория, прилегающая к водопроводам хозяйственно-питьевого назначения,

включающая источник водоснабжения, водозаборные, водопроводные сооружения и водоводы в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

«Санитарно-защитная зона» – территория, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн, радиочастот, статистического электричества и ионизирующих излучений от жилой застройки.

Январская

