

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Градостроительство»**

Заказчик: Администрация муниципального образования
Куйтунский район Иркутской области

Утверждено
Решением Думы
Карымского муниципального
образования Куйтунского района
Иркутской области
№ 63 от 14.11.2013 г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**КАРЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КУЙТУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

ТОМ 1

МК5-2012-ПЗЗ

2012

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Градостроительство»**

Заказчик: Администрация муниципального образования
Куйтунский район Иркутской области

Утверждено
Решением Думы
Карымского муниципального
образования Куйтунского района
Иркутской области
№ 63 от 14.11.2013 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КУЙТУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

ТОМ 1

МК5-2012-ПЗЗ

Директор:

М.Ю. Смолькин

Главный инженер проекта:

О.Ф. Игнатьева

2012

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

ООО «Градостроительство» г. Саранск

Главный инженер проекта		Игнатьева О. Ф.
Начальник производственного (проектного) отдела		Русаков А.В.
Геодезист		Демин А.В.
Картограф		Тутаева Н.В.
Инженер-проектировщик		Тимошина С.А.
Экономист градостроительства		Келина Е.П.
Эколог		Попкова Т.В.
Социолог градостроительства		Капаев М.А.
Юрисконсульт		Викторова Н.П.
Инженер-АСУП		Козин А.И.

Авторы выражают искреннюю признательность за предоставленные материалы и помощь в работе Администрации муниципального образования Куйтунский район Иркутской области, Администрации Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области, ответственным работникам районных и ведомственных служб, за помощь и поддержку в работе.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

МК5-2012-П33

Изм	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

ГИП	Игнатьева				
Нач. от-	Русаков А.В.				
Карто-	Тутаева Н.В.				

Правила землепользования и застройки
Карымского муниципального образования
Куйтунского района Иркутской области

Стадия	Лист	Листов
РП	2	80

ООО «Градостроительство»
во»

**Структура и состав проектных материалов
Правил землепользования и застройки
Карымского муниципального образования
Куйтунского района Иркутской области**

№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплектация по томам, листам	Примечание
Том I	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)		80	
	Раздел 1	Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования		
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования		
	Раздел 3	Градостроительные регламенты		
Том II	Графическая часть		1	
	№ 1	Карта градостроительного зонирования Карымского сельского поселения (М 1:25000)		
	№ 2	Карта градостроительного зонирования с. Карымск (М 1:5000)		
	№ 3	Карта градостроительного зонирования ст. Кимильтей (М 1:5000)		

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							3

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	7
РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	9
Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	9
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	9
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки.....	11
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	12
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	14
Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ...	15
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	15
Статья 6. Использование и строительное изменение объектов недвижимости, несоответствующим Правилам землепользования и застройки.....	16
Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	16
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	16
Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	17
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.....	20
Глава IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	21
Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	21
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....	21
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	22
Глава V. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	23
Статья 13. Общие положения о планировке территории.....	23
Статья 14. Проекты планировки территории.....	24
Статья 15. Проекты межевания территорий.....	27
Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.....	30
Глава VI. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	32
Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях.....	32
Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	33
Глава VII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	35
Статья 19. Общие положения.....	35
Статья 20. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков...	35
Статья 21. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены	

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

объекты недвижимости.....	36
Статья 22. Переоформление прав на земельные участки.....	38
Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ	
УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ.....	38
Статья 23. Сервитуты.....	39
Статья 24. Условия установления публичных сервитутов.....	39
Статья 25. Ограничение прав на землю.....	40
Глава IX. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ-	
НЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ	
НУЖД.....	41
Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия зе-	
мельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, му-	
ниципальных нужд.....	41
Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для	
реализации государственных, муниципальных нужд.....	42
Глава X. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,	
СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРО-	
ИТЕЛЬСТВА.....	43
Статья 28. Подготовка проектной документации.....	43
Статья 29. Выдача разрешений на строительство.....	46
Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капи-	
тального строительства.....	46
Статья 31. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуата-	
цию.....	49
Глава XI. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВА-	
НИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	50
Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципаль-	
ного образования, документации по планировке территории.....	50
Статья 33. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила земле-	
пользования и застройки.....	51
Статья 34. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	51
Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТ-	
КОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА	
НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	53
Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости	53
Статья 36. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки	
РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	54
Статья 37. Карта градостроительного зонирования Карымского сельского посе-	
ления.....	54
Статья 38. Карта градостроительного зонирования с. Карымск.....	55
Статья 39. Карта градостроительного зонирования ст. Кимильтей.....	56
РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	57
Статья 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного	
зонирования части территории Карымского муниципального образования.....	57
Статья 41. Жилые территории.....	57
Статья 42. Общественно-деловые территории.....	61
Статья 43. Производственные территории.....	63
Статья 44. Территории рекреационного назначения.....	64
Статья 45. Территории специального назначения.....	65
Статья 46. Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры...	64
Статья 47. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	68
Статья 48. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не	

Име. №	Взам. Име. №
	Подп. и дата
Изм.	Кол. у

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							5

устанавливается.....	74
Статья 49. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Перечень нормативно-правовых актов.....	76

Изм. №	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

						МК5-2012-П33
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	

Лист
6

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области (далее – Карымское муниципальное образование), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Карымского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Карымского муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки поселений согласно Градостроительному кодексу РФ являются документами муниципального уровня.

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

Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки территории Карымского муниципального образования устанавливается статьей 32 Градостроительного кодекса.

Состав и содержание проекта отвечают требованиям Технического задания выполнения работ по разработке правил землепользования и застройки Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области.

Правила землепользования и застройки территории Карымского муниципального образования, согласно статье 30 Градостроительного кодекса, разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Карымского муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий Карымского муниципального образования;
- 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.

Основная задача правил землепользования и застройки – обеспечение благоприятных условий проживания на территории Карымского муниципального образования.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 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;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

МК5-2012-П33

Лист

7

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. 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.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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.

Изм. №	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств;

Благоустройство территорий - процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон сельского поселения или их частей;

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

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

Застройка - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

Землепользование - осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инд. №	

										Лист
										9
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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;

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

Красные линии - линии, которые обозначают 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 (далее - линейные объекты);

Муниципальные территории - земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении сельского поселения в пределах поселения, а также земли, переданные в ведение сельского поселения, за ее пределами;

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Прилегающая территория - часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Проезжая часть - основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

Публичный сервитут 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 публичных слушаний;

Изн. №	Взам. Изн. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					
										Лист
										10

МК5-2012-П33

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

Ремонт текущий - ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;

Ремонт косметический - восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком;

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

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления территориальных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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, скверы, бульвары);

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Иркутской области, муниципальных правовых актах муниципального образования Куйтунский район Иркутской области и Карымского муниципального образования.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Карымском муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах Карымского муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Правила землепользования и застройки Карымского муниципального образования вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории Карымского муниципального образования, реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий Карымского муниципального образова-

Изн. №	Взам. Изн. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 11

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Карымского муниципального образования, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

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

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

4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (Раздел III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии 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, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, не предусмотренные Разделом III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Изн. №
Подп. и дата
Взам. Изн. №

											Лист
											13
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33					

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством в области градостроительной деятельности и настоящими Правилами. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого 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 территории Карымского муниципального образования.

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

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.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т. д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							14

Администрация Карымского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления Карымского муниципального образования;

2) создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации Карымского муниципального образования;

3) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе, стоимость которых не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Карымского муниципального образования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Иркутской области и нормативными правовыми актами муниципального образования Куйтунский район Иркутской области, Карымского муниципального образования.

2. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Разрешения на строительство, реконструкцию регулируется Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел III настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №						

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	
						МК5-2012-П33

Лист
15

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

Органы местного самоуправления муниципального образования Куйтунский район Иркутской области:

- 1) представительный орган муниципального образования – Дума муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 2) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 3) мэр муниципального района - мэр муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 4) иные органы государственного контроля.

Органы местного самоуправления Карымского муниципального образования:

- 1) представительный орган муниципального образования – Дума Карымского муниципального образования;
- 2) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация Карымского муниципального образования;
- 3) глава муниципального образования - глава Карымского муниципального образования;
- 4) иные органы государственного контроля.

2. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений органы местного самоуправления Куйтунского района Иркутской области осуществляют следующие полномочия:

1) осуществляет предоставление земельных участков:

а) гражданам в собственность, аренду, в безвозмездное срочное пользование:

- для ведения личного подсобного хозяйства (полевой или приусадебный земельный участок);

- для огородничества и животноводства;

- для индивидуального жилищного строительства.

- садоводства, дачного строительства;

- для иных целей, предусмотренных действующим законодательством.

б) юридическим лицам в собственность, аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование:

- для строительства, добычи полезных ископаемых, ремонта или реконструкции подземных сетей и коммуникаций, аварийно-восстановительных работ, складирования различных материалов, ведения сельскохозяйственного производства;

- иных целей, предусмотренных действующим законодательством.

2) принимает решения об установлении сервитутов, санитарно-охранных зон, изменении разрешенного (целевого) использования земель, переводе земель, находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую (за исключением земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда), вносит предложения в Правительство Иркутской области об установлении и изменении границ населенных пунктов;

3) устанавливает порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

4) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями представительного органа поселения в соответствии с действующим законодательством.

3. Дума Карымского муниципального образования:

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 17

- утверждает Правила землепользования и застройки Карымского муниципального образования, изменения (дополнения) к ним;
- осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Карымского муниципального образования.

4. Глава Карымского муниципального образования по вопросам подготовки и применения Правил:

- принимает решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Карымского муниципального образования и проектов внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки и Комиссии по землепользованию и застройке;
- принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Карымского муниципального образования и по проектам внесения в них изменений;
- принимает решение о направлении проекта Правил землепользования и застройки Карымского муниципального образования и проектов внесения в них изменений в Думу Карымского муниципального образования или об их отклонении и направлении их на доработку с указанием даты их повторного представления;
- принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решение о подготовке документации по планировке территории Карымского муниципального образования в пределах своей компетенции;
- принимает решение о возможности размещения объектов строительства на территории Карымского муниципального образования, необходимых для муниципальных нужд;
- принимает решение о разрешении перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Карымского муниципального образования, или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о разрешении перепрофилирования нежилых объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о разрешении эксплуатации нежилых объектов недвижимости после перепрофилирования или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- утверждает подготовленную на основании документов территориального планирования поселений документацию по планировке территории;
- осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

5. Администрация Карымского муниципального образования осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории Карымского муниципального образования в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

6. Уполномоченным отраслевым (функциональным) органом администрации Карымского муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории Карымского муниципального образования в части подготовки и исполнения (в пределах своей компетенции) Правил является орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

И№. №
Подп. и дата
Взам. И№. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата															

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по вопросам подготовки и исполнения Правил:

- от имени администрации Карымского муниципального образования осуществляет функции заказчика по подготовке Правил;
- осуществляет, в пределах своей компетенции, проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Карымского муниципального образования, схемам территориального планирования Российской Федерации, Иркутской области;
- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений главе Карымского муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении их на доработку;
- выполняет поручение администрации Карымского муниципального образования о подготовке документации по планировке территории;
- выступает, по поручению администрации Карымского муниципального образования, заказчиком по подготовке документации по планировке территории;
- предоставляет по запросам Комиссии по землепользованию и застройке заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами на её рассмотрение;
- осуществляет проверку проектной документации по планировке территории Карымского муниципального образования на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации, Иркутской области, генерального плана Карымского муниципального образования, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;
- направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Карымского муниципального образования на утверждение или отклоняет ее для доработки;
- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в области регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;
- осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Карымского муниципального образования.

6. Полномочия иных отраслевых (функциональных) органов администрации Карымского муниципального образования в области регулирования землепользования и застройки Карымского муниципального образования определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

7. Органы местного самоуправления Карымского муниципального образования вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования Куйтунский район Иркутской области о передаче им осуществления части своих полномочий по реализации вопросов местного значения, предусмотренных частями 3,4,5,6 настоящей статьи, с обязательной передачей необходимых для их осуществления финансовых средств из бюджета поселения в бюджет муниципального образования Куйтунский район Иркутской области в соответствии с бюджетным кодексом Российской Федерации.

Указанные соглашения должны заключаться до начала очередного финансового года на определенный срок, равный, как правило, календарному году, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема финансовых средств, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, порядок контроля за реализацией переданных полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

Изн. №	
Подп. и дата	
Взам. Изн. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33

Лист
19

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Карымского муниципального образования (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом по рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования.

2. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Карымского муниципального образования.

Состав Комиссии формируется главой Карымского муниципального образования из представителей функциональных и отраслевых органов администрации Карымского муниципального образования, представительного органа Карымского муниципального образования, иных организаций и физических лиц.

В состав Комиссии должны быть включены:

- депутаты Думы Карымского муниципального образования;
- представители Администрации Карымского муниципального образования;
- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан (указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими).

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией настоящих Правил, а также специалисты для выполнения консультационных работ по обсуждаемой проблеме.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Карымского муниципального образования.

3. В компетенцию Комиссии входят:

- 1) организация и подготовка проектов документов по внесению изменений в Правила;
- 2) организация публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- 3) координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
- 5) подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;
- 6) рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации Правил.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативным правовым актом главы Карымского муниципального образования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

Глава IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования согласно установленным градостроительным планам.

3. В случаях, если физические и юридические лица, хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого главой Карымского муниципального образования в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии с действующим законодательством.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в администрацию Карымского муниципального образования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Карымского муниципального образования.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запраши-

Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №							Лист 21
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

вается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава Карымского муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет».

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

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

12. 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 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капиталь-

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инд. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

МК5-2012-П33

Лист
22

ного строительства.

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

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

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Карымского муниципального образования.

6. Глава Карымского муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Карымского муниципального образования. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава V. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов капитального строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата				

Лист
23

МК5-2012-П33

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

2. 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.

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, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

3) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 14. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. №				
			Изм.	Кол.у	Лист	№

планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области.

3. Проект планировки территории Карымского муниципального образования, разрабатывается по решению главы Карымского муниципального образования. В решении указывается наименование части территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и наименование заказчика, осуществляющего подготовку указанного проекта.

4. Решение о подготовке проекта планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Карымского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет», в течение трех дней со дня принятия такого решения.

В течение одного месяца со дня опубликования решения о подготовке проекта планировки территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Карымского муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки территории.

5. Заказчиками на разработку проектов планировки могут выступать уполномоченные органы администрации Карымского муниципального образования и подведомственные им службы и организации, а также физические и(или) юридические лица.

6. Физические и юридические лица могут выступать Заказчиками на разработку проектов планировки в части территорий элементов планировочной структуры Карымского муниципального образования, на которых расположены земельные участки в формировании и(или) приобретении прав, на которые они заинтересованы.

В случае если разработка проектов планировки территории Карымского муниципального образования производится по заказам органов администрации Карымского муниципального образования и подведомственных им служб и организаций, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета Карымского муниципального образования. Подготовка проектов планировки юридическими и физическими лицами осуществляется за счет средств указанных лиц.

7. Подготовка документации по планировке территории Карымского муниципального образования осуществляется на основании заключенного договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик по разработке документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут организации, предоставившие необходимые данные.

Заказчик может заказать разработчику проектной документации сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

8. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования, настоящим Правилам, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий вновь выявленных памятников культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, принимает решение о направлении указанной документации на утверждение главе Карымского муниципального образования, либо о направлении ее на доработку с указанием даты ее повторного представления.

И№. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у	Лист
№	Подпись	Дата

9. Разработанные проекты планировки территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки территорий подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном действующим законодательством, Уставом Карымского муниципального образования и настоящими Правилами. Обеспечение организации работ по проведению публичных слушаний осуществляет администрация Карымского муниципального образования совместно с заказчиком. Расходы по обеспечению публичных слушаний несет заказчик.

10. Глава Карымского муниципального образования с учетом заключения Комиссии о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории, заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, о проверке проекта планировки, а также протокола публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с указанием даты ее повторного представления.

11. Утвержденный проект планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Карымского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет», в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

12. Проект планировки территории выполняется не менее, чем в 2-х экземплярах, если заказчиком указанного проекта является администрация Карымского муниципального образования и не менее, чем в 3-х экземплярах во всех остальных случаях. Один экземпляр проекта планировки территории, подлежит передаче на безвозмездной основе в архив Карымского муниципального образования.

13. Разработка проектов планировки осуществляется юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ и/или лицензии на право разработки указанной документации.

14. Разработка проектов планировки может осуществляться с использованием компьютерных технологий. Используемые при этом топографические карты и планы должны отвечать требованиям государственных стандартов.

15. Используемые при подготовке проекта планировки территории топографические планы и карты приобретаются заказчиком.

16. Проекты планировки в обязательном порядке согласовываются с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, осуществляющими контроль за рассматриваемой в проекте планировки территорией, с органами, осуществляющими контроль за предупреждением чрезвычайных ситуаций и ликвидацией их последствий.

17. Подготовка проекта планировки осуществляется на основании технического задания, согласованного с органами, осуществляющими контроль за предупреждением чрезвычайных ситуаций и ликвидацией их последствий. В случае, если проект планировки территории разрабатывается не по заказу администрации Карымского муниципального образования, то заказчик должен согласовать техническое задание так же и с администрацией Карымского муниципального образования.

18. В случае, если техническое задание предусматривает разработку проекта планировки территории, включающего предложения по изменению границ ранее оформленных земельных участков, расположенных на территории проектирования и не находящихся в собственности или распоряжении заказчика или инициатора разработки проекта планировки территории, то оно рассматривается администрацией Карымского муниципального образования только после согласования технического задания владельцами таких участков.

19. Проекты планировки территории разрабатываются на основании настоящих Правил, генерального плана Карымского муниципального образования, а так же с учетом ранее разработанной и утвержденной иной градостроительной документации, в том числе проектов планировки и проектов застройки, а так же в соответствии с техническими регламентами и Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации,

Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №							Лист
Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

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

Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №					

						МК5-2012-П33	Лист 30
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

вания, настоящим Правилам, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий вновь выявленных памятников культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий и принимает решение о направлении главе Карымского муниципального образования предложения об утверждении градостроительного плана земельного участка или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку с указанием даты ее повторного представления.

12. Глава Карымского муниципального образования принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка или об отклонении его и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления. Утверждению подлежат все экземпляры градостроительного плана земельного участка.

13. Один экземпляр утвержденного градостроительного плана земельного участка передается на хранение в архив Карымского муниципального образования. В случае подготовки градостроительного плана земельного участка за счет средств юридических или физических лиц, последние передают один экземпляр градостроительного плана земельного участка на хранение в архив Карымского муниципального образования безвозмездно. Остальные экземпляры утвержденного градостроительного плана земельного участка передаются застройщику (заказчику).

14. Утвержденный градостроительный план земельного участка вместе с другими, предусмотренными действующим законодательством документами, является основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства или для оформления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

15. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или районного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории.

16. Подготовка градостроительных планов земельных участков юридическими или физическими лицами осуществляется за счет собственных средств.

Глава VI. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области о градостроительной деятельности, Уставом Карымского муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Карымского муниципального образования решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 22. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления Карымского муниципального образования в течение двух недель с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности (бесплатно или за плату);
- право аренды.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, обязаны переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности (бесплатно или за плату);
- право аренды.

Религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством. Могут быть прекращены:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инд. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 38

- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 23. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее - заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом РФ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 24. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Карымского муниципального образования в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, 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.

И№. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33			

- администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Глава IX. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Карымского муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) размещение следующих объектов муниципального значения Карымского муниципального образования при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах Карымского муниципального образования;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Карымского муниципального образования, в случаях, установленных законами Иркутской области.

4. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;

- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. №

										МК5-2012-П33	Лист 41
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата						

- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости 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 порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Карымского муниципального образования.

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

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

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) 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;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, 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.

5. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

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

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

3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

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

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

Взам. инв. №	Изн. №						
		Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Статья 29. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строи-

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							46

тельного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства объекта капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Карымского муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Иркутской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 47

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполне-

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

нием которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 31. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строитель-

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подп. и дата
						Изм. №

1. Основаниями для рассмотрения органом местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию 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 сельского поселения;

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.

Статья 34. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Карымского муниципального образования.

3. Глава Карымского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет».

4. Администрация Карымского муниципального образования осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Карымского муниципального образования, схеме

№	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
---	------	-------	------	---	---------	------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 51
------	-------	------	---	---------	------	--------------	------------

территориального планирования Иркутской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Карымского муниципального образования направляет проект о внесении изменений в Правила главе Карымского муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава Карымского муниципального образования при получении от администрации Карымского муниципального образования проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила до проведения публичных слушаний администрация Карымского муниципального образования в обязательном порядке обеспечивает его опубликование, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет».

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Карымского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами думы Карымского муниципального образования, настоящими Правилами

9. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Карымского муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

11. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Карымского муниципального образования Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет измененный проект Правил главе Карымского муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Карымского муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в думу Карымского муниципального образования для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Дума Карымского муниципального образования по результатам рассмотрения проекта измененных Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект измененных Правил главе Карымского муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изн. №	Подп. и дата	Взам. Изн. №
--------	--------------	--------------

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33

Лист
52

14. Измененные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Карымского муниципального образования в сети «Интернет».

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

16. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

Изменения в данную статью настоящих Правил, в части объектов с особыми условиями использования территорий, могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 36. Ответственность за нарушения Правил в Правилах землепользования и застройки

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

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 37. Карта градостроительного зонирования Карымского сельского поселения

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КУЙТУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**
Карта градостроительного зонирования поселения (М 1:25 000)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

- Граница Куйтунского района
- Граница муниципального образования
- Граница муниципального образования (план)
- Граница населенного пункта
- Граница населенного пункта (план)
- Граница земельных участков
- Граница островных кварталов

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЖИЛЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- ОБ-3 Зона объектов общественно-делового назначения

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- П-3 Зона производственных объектов

ТЕРРИТОРИИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1 Зона природного ландшафта
- Р-2 Зона мест общего пользования

ТЕРРИТОРИИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН Территории озеленения с заборными стенами

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- И Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Т Зона объектов транспортной инфраструктуры

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ

ГРАНИЦЫ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

- Зона лесов
- Зона сельскохозяйственных угодий
- Река

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ЗАНЯТЫЕ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

- Магистральные железнодорожные линии
- Автодороги регионального значения
- Улично-дорожная сеть
- Мост
- Воздушные линии электропередач (напряжением 10 кВ)
- Водопровод

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

- Глина
- Стратегический камень

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

САНТАРИНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

- Кладбища, котельной (R 50 м)
- Газовые, газовых сосудов (R 100 м)
- Мастерские (R 100 м)
- Мастерские (R 2)
- ТБО (R 500 м)
- Пиломатериалы (R 100 м (план))
- ТБО (R 500 м (план))

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

- Воздушных линий электропередач с напряжением 10 кВ (R 10 м)
- Водозащитная зона (R 200 м)
- Прибрежная защитная полоса (R 50 м)
- Зона санитарной охраны источника питьевого водоснабжения (R 50 м)
- Водопровода (R 10 м)

ЗОНЫ САНИТАРИНОГО РАЗРЫВА

- Железные дороги, автодороги регионального значения (R 100 м)

Масштаб: 1:25 000

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ					
Муниципальное образование Карымское					
№ п/п	№ документа	Дата	Содержание	Составитель	Проверенный
1	ИР-001/2012	2012 г.	Правила землепользования и застройки Карымского муниципального образования Иркутской области	И.И. Иванов	С.С. Петров
2	ИР-002/2012	2012 г.	Карта градостроительного зонирования поселения	И.И. Иванов	С.С. Петров

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у	Лист
№	Подпись	Дата

Статья 39. Карта градостроительного зонирования ст. Кимильтей

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Карымского муниципального образования
Куйтунского района Иркутской области
Карта градостроительного зонирования п. жд. ст. Кимильтей (М 1:5 000)



Условные обозначения

- Оуи:**
 - Границы:
 - граница Куйтунского муниципального района
 - граница населенного пункта
- Градостроительное зонирование**
 - Жилая зона:
 - ЖЗ-1: зона территории индивидуальных жилых домов
 - Общественно-деловая зона:
 - ОД-1: зона объектов общественно-делового назначения
 - Зона рекреационного назначения:
 - РЗ-1: зона пригородного ландшафта
 - Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:
 - ТИ-1: зона транспортной инфраструктуры
 - Зона специального назначения:
 - ОС-1: озелененная с забором
- Границы территорий, на которые градостроительный регламент не устанавливается**
 - Границы категориальной земель:
 - Зона сельскохозяйственных угодий
 - Зона лесов
 - Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется:
 - Земельные участки, занятые объектами:
 - находящимися в стадии строительства
 - находящимися в стадии реконструкции
 - находящимися в стадии завершения строительства
 - находящимися в стадии завершения реконструкции
- Зоны с особыми условиями использования территории**
 - Санитарно-защитные зоны:
 - ЗЗ-1: ЗОЗ (R 100 м)
 - Охраняемые зоны:
 - ОЗ-1: источники водоснабжения (R 50 м)
 - Зоны санитарного разрыва:
 - ЗСР-1: между домами (R 100 м)

Экспликация:

- Существующие объекты:
 - 1 - вид
 - 2 - функциональный класс
 - 3 - этаж
- Проектируемые объекты:
 - 1 - вид
 - 2 - этаж

						Администрация Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Генеральный план	Страниц	Лист	Листов
						Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области	РП	1	
						Карта градостроительного зонирования п. жд. ст. Кимильтей (М 1:5 000)	000 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"		

Изн. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изн.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

МК5-2012-П33

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Карымского муниципального образования

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Карымского муниципального образования.

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
Ж	Жилые территории	Ж-1	<i>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>	Индивидуальные жилые дома этажностью до 3 этажей (с учетом мансарды)
ОД	Общественно-деловые территории	ОД-1	<i>Зона объектов общественного-делового назначения</i>	Административно-управленческие организации, объекты обслуживания повседневного спроса, дома культуры, общеобразовательные учреждения
П	Производственные территории	П-1	<i>Зона производственных объектов</i>	Под производственные постройки, мастерские
Р	Территории рекреационного назначения	Р-1	<i>Зона природного ландшафта</i>	Самодельная рекреация без специального обустройства
СН	Территории специального назначения	СН	<i>Территории, связанные с захоронениями</i>	Кладбища
	Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	И	<i>Зона объектов инженерной инфраструктуры</i>	Трансформаторные подстанции, водонапорные башни, воздушные линии электропередач, водопровод
		Т	<i>Зона объектов транспорта</i>	Автодороги всех типов, объекты транспортной инфраструктуры
	Зоны с особыми условиями использования территорий		<i>Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)</i>	Территории в границах которых происходит негативное воздействие на среду обитания и здоровье человека.
			<i>Охранные зоны</i>	Территория, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.
			<i>Зоны санитарного разрыва</i>	Территория областных автодорог местного значения

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Статья 41. Жилые территории

Жилые территории предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами: индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный), малой этажности (от 1-3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроено-присоединенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1

Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания выделена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
--------------------------------	---	--------------------------------------	---

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол. у	Лист
№	Подпись	Дата

Основные

1	Индивидуальные жилые дома этажностью до 3 этажей (с учетом мансарды) предназначенные для проживания одной семьи) для ведения личного подсобного хозяйства	<p>1. Минимальный размер участка жилого дома определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилищного строительства определяется нормативно-правовыми документами Иркутской области.</p> <p>Участок жилой застройки - территория, размером до 1,0 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, состоящий из площади подошвы застройки и придомовой территории.</p> <p>Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, приведенными в СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1), а также в соответствии с противопожарными требованиями (Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>2. Предельное количество этажей – 3.</p> <p>3. Иные параметры – в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>4. Коэффициент использования территории – максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка.</p> <p>5. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселении, что определяется градостроительной документацией.</p> <p>6. Застройку следует проводить в соответствии с генеральными планами населенных мест, а при их отсутствии — схемами первоочередного строительства, утвержденными в установленном порядке.</p>
2	Блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками	<p>1. Минимальный размер участка жилого дома определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилищного строительства определяется нормативно-правовыми документами Иркутской области.</p> <p>Участок жилой застройки - территория, размером до 1,0 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, состоящий из площади подошвы застройки и придомовой территории.</p> <p>Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, приведенными в СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1), а также в соответствии с противопожарными требованиями (Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>2. Коэффициент использования территории – максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка.</p>

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол. у	Лист
№	Подпись	Дата

Вспомогательные

3	Хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное)	Располагаются по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки - не менее 3м и в соответствии со сложившейся ситуацией в районе новой застройки - не менее 5м от красной линии. Располагаются в 1м от границ участков, в соответствии с противопожарными нормами.
4	Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке	Размер земельного участка стоянки в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
5	Детские площадки	Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м ² /чел. Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м ² /чел. 2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м
6	Огород, сад	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
7	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
8	Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, (объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи).	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м 2. Магазины торговой площадью до 40 м ² , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
9	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	В соответствии с проектом планировки и в соответствии с Сан-ПиН

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.у	Лист
№	Подпись	Дата

	10	Спортивные площадки – в общественной зоне	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). 2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м.
	11	Гаражи индивидуальных машин: в пределах участка к дому приквартирного участка	на 2 транспортных средства. на 1 транспортное средство.
	12	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	По расчету в соответствии с СНиП 2.04.02.-84.
	13	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Из расчета 1 контейнер на 10-15 семей. Расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150м.
Условно разрешенные	14	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	15	Объекты отправления культа	В соответствии с проектом планировки.
	16	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*;
- МДС 30-1.99;
- СП 30-102-99;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Статья 42. Общественно-деловые территории

Общественно-деловые территории предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культурных объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общесельского значения.

Застройка территории может осуществляться многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными (ОДС) объектами общественно-делового назначения.

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 61

Зона объектов общественного-делового назначения - ОД-1

Зона размещения объектов административно-делового назначения – выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров местного уровня обслуживания (районных центров) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Административно-управленческие организации, объекты обслуживания повседневного спроса	<p>1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующих технических регламентов (действующих нормативов)</p> <p>2. Минимальные отступы от границ от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.</p> <p>3. Высота здания определяется проектом планировки и требованиями охраны историко-культурного наследия поселения.</p> <p>Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий и жилых помещений санаториев следует принимать не менее 3 м.</p> <p>Высота коридоров и холлов должна быть не менее 2,4 м; в офисах, размещаемых в жилых зданиях, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, - не менее 2,2 м.</p> <p>В небольших офисах, размещаемых в объеме жилых зданий, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, высота помещений может соответствовать высоте, принятой в этих зданиях.</p> <p>Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м.</p> <p>4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки.</p> <p>Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).</p>
	2	Правоохранительные органы	
	3	Отделения банков	
	4	Отдельно стоящие магазины, торговые комплексы, торговые дома, рынки	
	5	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	
	6	Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги	
	7	Нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	
	8	Отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты	
	9	ДДУ, общеобразовательные школы	<p>1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки</p> <p>Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.</p> <p>3. В соответствии с проектом планировки</p>

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 62
------	--------	------	---	---------	------	--------------	------------

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Вспомогательные	10	Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Удельные размеры площадок для стоянки автомашин – расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами). 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).
	11	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами). Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами). 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).
	12	Отделения, участковые пункты полиции	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	13	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10м до красных линий
	14	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	15	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) и правил
Условно разрешенные	16	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	17	Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*;
- МДС 30-1.99.

Статья 43. Производственные территории

Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 63

Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной зоны осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Зона производственных объектов – П-1

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Производственная зона I класса предприятий и производств с 1000 м	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). 2. Иные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
		Производственная зона II класса предприятия и производства с СЗЗ 500 м	
		Производственная зона III класса предприятия и производства с СЗЗ 300 м	
		Производственная зона IV класса предприятия и производства с СЗЗ 100 м	
Вспомогательные	2	Административные, офисные здания	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	3	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, метеостанция	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	4	Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Пожарные части, объекты пожарной охраны	Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки.
	6	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной помощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
	7	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	8	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	Санитарно-защитная зона для предприятий IV класса должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол. у	Лист
№	Подпись	Дата

Условно разрешенные	9	Автозаправочные станции	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
---------------------	---	-------------------------	--

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*.

Статья 44. Территории рекреационного назначения

Территории рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, лесопарки.

Зона природного ландшафта – Р-1

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, приречные территории, которые могут использоваться для самодельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Самодельная рекреация без специального обустройства, (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*.

Статья 45. Территории специального назначения

Застройка и использование территории особо охраняемыми объектами специального назначения, предназначенными для погребения умерших и организация санитарно-защитных зон от этих объектов. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Территории, связанные с захоронениями - СН

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Кладбища смешанного и традиционного захоронения	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
Вспомогательные	2	Административные, офисные здания;	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							65

	3	Объекты инженерной инфраструктуры	
	4	Культовые объекты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Объекты обслуживания персонала	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 46. Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения коммунальных и складских объектов, головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, их санитарно-защитных зон.

Зона объектов инженерной инфраструктуры – И

Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий.

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Трансформаторные подстанции, водонапорные башни, воздушные линии электропередач, водопровод	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Вспомогательные	3	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной помощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
	4	Озеленение	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Условно разрешенные			

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №			
	Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись

5	Складские объекты	Размеры земельных участков, площадь, вместимость складов общественных и специализированных, допускается принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
---	-------------------	--

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89*.

Зона объектов транспорта – Т

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации («Земельный Кодекс РФ», ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

Вид разрешенного	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Автомобильные дороги всех типов, объекты транспортной инфраструктуры	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Станции технического обслуживания	Размеры земельных участков СТО следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Объекты технологического назначения транспортного узла, информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания, службы оформления заказов	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Вспомогательные	4	Объекты административного, общественного, коммерческого назначения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Складские объекты	Размеры земельных участков, площадь, вместимость складов общественных и специализированных, допускается принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 67

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Условно разрешенные	6	Инженерные сооружения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	7	Гостиницы, предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные), магазины; объекты обслуживания персонала, общежития для персонала	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	8	Стоянки открытые наземные, паркинги подземные и наземные	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	9	Озеленение	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	10	Использование для нужд железной дороги имеющихся на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов	По согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.
	11	Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо- нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.	1. Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо -, нефте -, нефтепродуктопроводов и т.п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности. 2. Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. 3. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.
	12	Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями.	Должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.
	13	Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц.	1. Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. 2. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.

	14	Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.	На неохраемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл.10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.
--	----	---	---

Информационные источники регламентов:

1. СНиП 2.07.01-89;
2. СНиП 2.05.02-85;
3. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 47. Зоны с особыми условиями использования территории

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов, поддержания и эффективного использования исторической застройки, повышения привлекательности поселения, сохранения его уникальной среды, устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные зоны;
- 2) охранные зоны;
- 3) зоны санитарного разрыва.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)

В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта санитарно-защитными зонами (СЗЗ). Для групп промышленных предприятий должна быть установлена единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годичного цикла натурных наблюдений для действующих предприятий.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- 1) обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- 2) создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- 3) организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	

								Лист
							МК5-2012-ПЗЗ	69
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации санитарно-защитных зон, а для групп предприятий и промзон должны быть разработаны проекты единых санитарно-защитных зон. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими техническим регламентами (действующими нормативами).

Санитарно-защитные зоны регламентируются Федеральным Законом от 30.03.1999г « О санитарно-защитном благополучии населения» №52-ФЗ, Федеральным Законом от 10.01.2002г « Об охране окружающей среды» №7-ФЗ, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка, и утверждаются главой поселения.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий

Запрещается	Допускается
<ul style="list-style-type: none"> - Жилые зоны и отдельные объекты для проживания людей - Рекреационные зоны и отдельные объекты - Коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки - Предприятия по производству лекарственных веществ и средств, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий - Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов - Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды - Спортивные сооружения - Парки - Образовательные и детские учреждения - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - Сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания - Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство - Пожарные депо - Бани - Прачечные - Объекты торговли и общественного питания - Мотели - Гаражи - Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта - Автозаправочные станции - Связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивные оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения - Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала охраны предприятий - Местные транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-газо-проводы - Артезианские скважины, для технического водоснабжения, в доохлаждающие сооружения для подготовки технической воды - Канализационные насосные станции - Сооружения оборотного водоснабжения - Питомники растений для озеленения промплощадки и санитарно-защитной зоны

Охранные зоны

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-ПЗЗ	Лист 70

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

От подземных источниках водоснабжения, расположенных в поселении необходимо установить зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, от подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом ЗСО в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Источником водоснабжения населённых пунктов Карымского муниципального образования являются подземные источники (скважины, колодцы). А также на территории поселения имеется водопровод

На территории поселения зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины) I, II, III пояса не установлены.

От подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» пункт 2.2:

- граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод;

- граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от 14 марта 2002г №10.

Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

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

Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений видов объектов, вызывающих микробное и химическое загрязнение подземных вод (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища, склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопители промстоков, шламоохранилища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции всех видов разрешенных объектов обязательно наличие организованного водоснабжения, канализования, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

Ограничения на территории III пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов, вызывающих химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГМС, удобрений, мусора, накопителей, шламоохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.).

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

В соответствии с Водным законодательством водоохраной зоной (ВЗ) является территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изм.	Кол. у
Лист	№
Подпись	Дата

Охранные зоны линий электропередач

Охранные зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали.

Охранная зона воздушных линий электропередачи, проходящих через водоемы (реки, каналы, озера и т.д.), устанавливается в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали от крайних проводов.

В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям.

В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать свалки;
- проводить взрывные работы;
- разводить огонь;
- сбрасывать и сливать едкие и коррозионные вещества и горюче-смазочные материалы;
- набрасывать на провода опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;
- проводить работы и пребывать в охранной зоне воздушных линий электропередачи во время грозы или экстремальных погодных условиях.

В пределах охранной зоны воздушных линий электропередачи без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

Охранные зоны линий связи и радиодиффузии

Охранные зоны линий связи и линий радиодиффузии регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. №578.

Устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
- для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;
- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

Зоны санитарного разрыва

Зоны санитарного разрыва Карымского муниципального образования устанавливаются для железных дорог и автодорог регионального и федерального значения.

Ограничения устанавливаются Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001г., ФЗ № 257 от 8.11.2007г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ», Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 №860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства №717 от 2.09.2009г, Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010г №4, № 5.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования придорожных полос, автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Ограничения для железных дорог устанавливается СНиП 2.07.01-89, согласно которому зона санитарного разрыва должна составлять 100 м. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП-П-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			74	

Статья 48. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается

Зона сельскохозяйственных угодий

Условия использования и ограничения на территории земель сельскохозяйственных угодий регламентируются Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Зона лесов

Условия использования для земель лесного фонда устанавливаются Лесным Кодексом Российской Федерации от 4.12.2006 г. ФЗ № 200, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ

Зона водных объектов

Условия использования и ограничения на территории водных объектов регламентируются Водным Кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, региональными и местными нормативно-правовыми актами.

Статья 49. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

Земельные участки, занятые линейными объектами

Условия для территорий линейных объектов устанавливаются Градостроительным Кодексом от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001 г., СНиП 2.07.01-89, Гост 12.1.051-90, ФЗ от 8.11.2007 г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» № 257-ФЗ, Правилами, утвержденными правительством от 9.06.1995г №578, Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 г. № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства № 717 от 2.09.2009 г., Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010 г. № 4, № 5.

Зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Зоны линий связи и линий радиотелефонии регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. № 578.

Охранные зоны продуктопроводов регламентируются СНиП 2.07.01.-89, ГОСТ 12.1.005-88, правилами безопасности при эксплуатации продуктопроводов.

В охранных зонах магистральных продуктопроводов запрещается размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур. Территории промплощадок, трассы трубопроводов, здания, сооружения и помещения объектов конденсатопродуктопроводов должны соответствовать требованиям норм и правил, в том числе санитарным, пожарной безопасности, технической безопасности при эксплуатации, и т.д., а оборудование - требованиям

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 75

технических условий заводов-изготовителей и другой проектной и эксплуатационной документации.

Земельные участки для добычи полезных ископаемых

Условия использования для земельных участков добычи полезных ископаемых регламентируются Градостроительным Кодексом от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001г, Федеральным Законом Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 г. №2395-1-ФЗ, Федеральным Законом от 30.12.2008 г. № 309-ФЗ, Федеральным Законом от 18.07.2011 г. № 224-ФЗ, Федеральным Законом от 02.01.2000 г. № 20-ФЗ.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Правилам землепользования и застройки «Нормативно-правовые акты»

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ.

Федеральные Законы

- Федеральный Закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
- Федеральный Закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Федеральный Закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							76

ках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области»;

- Постановление Правительства Иркутской области от 28.02.2012 г. № 58-ПП «О порядке учета многодетных семей и порядке организации (формирования) образования и бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства»;
- Постановление Законодательного собрания Иркутской области от 16 марта 2005 г. N 7/26-ЗС «Об областной государственной социальной программе «Молодым семьям - доступное жилье» на 2005 - 2019 годы» (с изменениями от 19 апреля 2006 г., 19 сентября, 21 ноября 2007 г., 18 апреля, 17 сентября, 22 ноября 2008 г., 28 октября 2009 г., 17 ноября 2010 г., 25 мая 2011 г.);
- Постановление администрации Иркутской области от 31.07.2008 № 213-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

ДОКУМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ

- Решение Куйтунской районной Думы Иркутской области от 10 февраля 1999 г. № 66 «Устав муниципального образования Куйтунского района Иркутской области» (в ред. от 28.02.2012 г. № 187)
- Решение Думы Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области 15 декабря 2005 г. № 5 (в ред. от 06.12.2011 г.) «Устав Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области»;
- Генеральный план Карымского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.;
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков»;
- Временные рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17.03.2004.

Изн. №	Подп. и дата	Взам. инв. №				
			Изм.	Кол.у	Лист	№

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата