РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
УСТЬ-ИЛИМСКИЙ РАЙОН

ДУМА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

От 23 января 2014 года № 23/1

р.п. Железнодорожный

Об утверждении правил землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования

В соответствии со ст. 14 Федерального Закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.24 Устава Железнодорожного муниципального образования, Дума Железнодорожного муниципального образования третьего созыва

Р Е Ш И Л А

1. Утвердить правила землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономике, хозяйству и муниципальной собственности Думы Железнодорожного муниципального образования третьего созыва (Шуткина З.П.)

3. Настоящее решение подлежит опубликованию в газете «Вести Поселения» и размещению на официальном сайте www.adm-jd-mo.ru

Глава Железнодорожного муниципального образования **Т.Е. Мирошник**

Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»

Заказчик:
Администрация муниципального образования «Усть-Илимский район»

Муниципальный контракт:
№59 от 14.05.2012 г.

Научно-исследовательская работа по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Усть - Илимского района Иркутской области

Правила землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования Усть - Илимского района Иркутской области

Москва 2012 год

Открытое акционерное общество «Российский институт
градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»

Заказчик:
Администрация муниципального образования
«Усть-Илимский район»

Муниципальный контракт:
№59 от 14.05.2012 г.

Научно-исследовательская работа по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Усть - Илимского района Иркутской области

Правила землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования Усть - Илимского района Иркутской области

Первый заместитель
Генерального директора С.И. Бычков

Директор по архитектуре, градостроительству
и проектным работам И.М. Шнайдер

Главный инженер проекта Д.С. Татарников

Главный архитектор проекта С.А.Давыдов

Москва 2012 г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:

Бычков С.И.	Руководитель проекта
Татарников Д.С.	Главный инженер проекта
Давыдов С.А.	Главный архитектор проекта
Белов С.Д.	Главный архитектор проекта (разделов НИР, ПЗЗ)
Ли В.Ч.	Архитектор проекта
Глушков О.В.	Главный инженер по ГИС
Егорова Т.В.	Главный экономист проекта
Удовенко Н.И.	Главный специалист – экономист
Шушлебина Н.Л.	Главный специалист по транспорту
Дронова А.А.	Главный специалист - энергетик
Рязанова Н.В.	Главный специалист по ВИК
Ивашкина Е.И.	Главный специалист по инженерной подготовке
Зырянова Е.В.	Главный специалист - эколог
Москаленко М.Г.	Главный специалист – дендролог
Шелестов С.И.	Главный специалист по ГО и ЧС
Павлова Е.О.	Техник-архитектор
Епифанова С.С.	Техник-архитектор
Холодов М.А.	Инженер по ГИС
Лопухина А.М.	Инженер по ГИС
Челышева М.А.	Инженер по ГИС

Состав материалов по проекту

«Правила землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования Усть - Илимского района Иркутской области»

Правила землепользования и застройки Железнодорожного муниципального образования Усть – Илимского района Иркутской области

Текстовые материалы

Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Графические материалы

Карта градостроительного зонирования (М 1:25 000). Фрагменты р.п. Железнодорожный (1:5 000)

Введение 9
ЧАСТЬ 1. 10
ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 10
Глава 1. Общие положения 10
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки» 10
Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки» 14
Статья 3. Структура «Правил землепользования и застройки» 16
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение 17
Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки 19
Статья 6. Действие «Правил землепользования и застройки» во времени 19
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 20
Глава 2. Регулирование отношений в сфере землепользования и застройки 22
Статья 8. Сфера применения «Правил землепользования и застройки» 22
Статья 9. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку 22
Статья 10. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 24
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке 27
Статья 12. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 28
Статья 13. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд 29
Статья 14. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) 31

Глава 3. Планировка и градостроительная подготовка территорий, образование земельных участков 34
Статья 15. Общие положения о подготовке документации по планировке территории Железнодорожного МО 34
Статья 16. Проекты планировки территории 35
Статья 17. Проекты межевания территорий 35
Статья 18. Градостроительные планы земельных участков 36
Статья 19. Основные правила градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков 40
Глава 4. Особенности использования земельных участков 43
Статья 20. Изменение видов разрешённого использования земельных участков 43
Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 44
Статья 22. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства 46
Глава 5. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков. 48
Статья 23. Порядок предоставления земельных участков 48
Статья 24. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже или праву аренды земельных участков на территории Железнодорожного муниципального образования 50
Статья 25. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости 51
Статья 26. Переоформление прав на земельные участки 52
Статья 27. Предоставление земельных участков в аренду 53
Статья 28 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд 53
Статья 29. Отказ в предоставлении земельного участка 54
Статья 30. Предельные размеры земельных участков, образуемых из земель сельскохозяйственного назначения 55

Статья 31. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности или собственности Иркутской области 56
Статья 32 .Предоставление в аренду земельных участков в границах сельскохозяйственных угодий 57
Статья 33. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения 57
Статья 34. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временно расположенных зданий и сооружений 58
Глава 6. Строительные изменения недвижимости 59
Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости 59
Статья 36. Подготовка проектной документации 60
Статья 37. Получение разрешения на строительство 61
Статья 38. Порядок внесения изменений в разрешение на строительство 64
Статья 39. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства 65
Статья 40. Строительный контроль и государственный строительный надзор ... 67
Статья 41. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию 68
Глава 7. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение Правил 71
Статья 42. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки» 71
Статья 43. Ответственность за нарушение Правил 72
Глава 8. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки» 73
Статья 44. Определение понятия «несоответствие регламенту» 73
Статья 45. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту 73

Статья 46. Отклонения от «Правил землепользования и застройки» 74
ЧАСТЬ 2 76
РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 76
Глава 9. Градостроительное зонирование территории 76
Статья 47. Принципы установления территориальных зон 76
Статья 48. Виды и кодовое обозначение территориальных зон 77
Статья 49. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры 79
Глава 10. Регламенты разрешенного использования земельных участков (тип1) 81
Статья 50. Общие положения 81
Статья 51. Жилые зоны «Ж» 82
Статья 52 Общественно-деловые зоны «ОД» 88
Статья 53. Рекреационные зоны «Р» 91
Статья 54. Производственные зоны «П» 93
Статья 55. Зоны специального назначения «СН» 95
Статья 56. Зоны резервирования территории «РТ» 98
Статья 57. Зоны сельскохозяйственного использования «СХ» 98
Статья 58. Линейные объекты регионального значения «ИТ» 99
Глава 11. регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий 104
Статья 59. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности) 104
Статья 60. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями 104
Статья 61. Зоны влияния природно-техногенных факторов 111
Приложение 113

Введение

«Правила землепользования и застройки городского поселения Железнодорожного муниципального образования» Усть - Илимского района Иркутской области (далее – Правила) подготовлены на основании распоряжения Главы Поселения Железнодорожного МО и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области и муниципального образования «Усть - Илимский район».

В Правилах учтены также положения Устава «Железнодорожного муниципального образования, наделенного статусом городского поселения», принятого Решением Думы Железнодорожного муниципального образования первого созыва от 19.12.2005 г. № 4/1.

Градостроительное зонирование территории Поселения для целей настоящих Правил произведено с учетом разработанного параллельно в 2012 году генерального плана Поселения.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

ЧАСТЬ 1.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

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

В тексте настоящих Правил используются следующие термины и понятия:

акт выбора земельного участка – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в том числе линейного) с учетом установления его охранной или санитарно-защитной зоны;

акт приемки объекта капитального строительства – документ о завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный проектировщиком, застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды на конкретный срок;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в соответствии с документами территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки и межевания территории, архитектурно-строительного проектирования;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также для нужд физических и юридических лиц;

территориальные зоны - зоны, выделенные в составе территории поселения, обладающие едиными функциональными, средовыми и пространственно-планировочными характеристиками, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

линейные объекты – объекты инженерно-транспортной инфраструктуры (см. также «красные линии».

точечные объекты – стационарные технические и конструктивные элементы линейных объектов (трансформаторные подстанции, опоры ЛЭП, насосные станции, павильоны остановок общественного транспорта, станции техобслуживания и автозаправочные, мосты, колодцы, для размещения которых требуются незначительные по размеру участки – менее 0,1 га)

градостроительное зонирование – разделение территории поселения на территориальные зоны в целях установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, содержащий информацию о границах и разрешенных видах использования земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы строений, сооружений от границ земельного участка; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее -- технические условия);

градостроительный регламент – правовой режим использования земельного участка, устанавливаемый настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны и содержащий информацию:

-о видах 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,

-о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,

-об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства;

публичные слушания – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей поселения;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы 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;

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

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве собственности или на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования, на праве аренды;

зоны с особыми условиями использования территорий – зоны санитарного разрыва, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – зоны ограничений);

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

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, полосы суши шириной не более 20 метров вдоль берегов водных объектов общего пользования и тому подобные объекты);

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);

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

параметры разрешенного строительного изменения объекта недвижимости – совокупность установленных в градостроительных регламентах ограничений предельных размеров земельных участков и зданий, строений, сооружений, а также отступов застройки и ее площади применительно к конкретной зоне;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

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

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

условно-разрешенные виды использования – виды использования земельных участков, допустимые к применению после обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»

2.1 «Правила землепользования и застройки городского поселения Железнодорожного МО» являются правовым документом местного самоуправления, назначение и содержание которого определены статьей 30 Градостроительного кодекса РФ.

2.2 Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих землепользование и застройку при осуществлении градостроительной и хозяйственной деятельности на территории в границах Железнодорожного муниципального образования.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления Железнодорожного МО по вопросам землепользования и застройки в поселении должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.3. Правила землепользования и застройки вводятся на территории муниципального образования в целях:

- регулирования градостроительной и хозяйственной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения окружающей среды;

- обеспечения эффективного землепользования и предотвращения нецелевого использования земель;

- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной и хозяйственной деятельности;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;

- эффективного контроля строительной и хозяйственной деятельности физических и юридических лиц со стороны администрации муниципального образования, а также контроля деятельности администрации со стороны граждан путем проведения публичных слушаний;

Правила регулируют взаимоотношения физических и юридических лиц между собой и с органами местного самоуправления в интересах формирования благоприятной среды для проживания.

2.5. Правила регламентируют деятельность по:

- установлению территориальных зон и регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов недвижимости;

- формированию земельных участков, образуемых как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки градостроительной документации, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и согласованию проектной документации на объект капитального строительства и благоустройство земельного участка;

- предоставлению разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставлению прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- осуществлению контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях правонарушений;

- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования.

2.6. Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

2.7. Правила разработаны с учетом генерального плана Железнодорожного МО, подготовленного в 2012 году.

2.8. Правила обязательны для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Железнодорожного МО.

Статья 3. Структура «Правил землепользования и застройки»

Правила включают в себя текстовые и графические материалы в следующем составе.

3.1. Текстовые материалы:

«Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений» посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» содержит обоснование установления территориальных зон, регламенты разрешенного использования земельных участков в территориальных зонах.

В главе 11 описаны выявленные на территории поселения зоны с особыми условиями использования территорий, а также регламенты содержания и возможного использования земельных участков в этих зонах.

3.2. Графические материалы:

«Карта градостроительного зонирования» отражает:

- деление территории МО на территориальные зоны, объединяющие в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования;

- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

4.1. Градостроительный регламент устанавливается в границах каждой из территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, и определяет правовой режим земельных участков вне зависимости от формы их собственности, равно как всего, что находится над и под поверхностью участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

4.2. Правилами установлены два типа регламентов:

- I тип – регламенты разрешённого использования земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах территориальных зон. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определенного градостроительной документацией с учетом сложившегося использования.

- II тип – регламенты ограничения градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, описанных в главе 11 настоящих Правил.

Требования регламентов I и II типов, установленных в Правилах применительно к конкретному земельному участку, суммируются.

Таким образом, для земельных участков и объектов недвижимости разрешённым является такой вид использования, который указан в перечне видов использования регламента I типа и не попадает под запрет ограничительных требований регламента II типа по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим условиям или условиям охраны объектов культурного наследия, если эти земельные участки попали в зоны влияния соответствующих факторов ограничения.

4.3. 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.

4.4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- в границах территорий общего пользования внутри населенных пунктов, в том числе улиц, проездов, площадей;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе автомобильных дорог и иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

4.5. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 36 п. 6) градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, сельскохозяйственных угодий в

составе земель сельскохозяйственного назначения (т. е. земель вне границ населенных пунктов).

Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

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

Администрация муниципального образования обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении Администрации Железнодорожного МО;
- предоставление уполномоченным структурным подразделением Администрации Железнодорожного МО услуг физическим и юридическим лицам по оформлению выписок из Правил, а также по изготовлению необходимых копий картографических материалов и их фрагментов. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с Уставом Железнодорожного МО.

Статья 6. Действие «Правил землепользования и застройки» во времени

6.1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

6.2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

6.3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в Администрацию МО до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

6.4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 №169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного

участка, необходимо обратиться в уполномоченное структурное подразделение Администрации МО с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

6.5. В случае если архитектурно-планировочное задание не соответствует градостроительному плану земельного участка, то строительство, реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

7.1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7.2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

7.3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, не поименованные как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;
- имеют виды использования, поименованные как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;
- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше

максимальных значений, установленных регламентом использования земельных участков в соответствующих территориальных зонах.

7.4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 7.3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

7.5. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия совершения самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Глава 2. Регулирование отношений в сфере землепользования и застройки

Статья 8. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»

Настоящие «Правила» применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Железнодорожного МО:

- подготовка на основе генерального плана проектов планировки и (или) межевания отдельных структурных единиц городского поселения;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Статья 9. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

9.1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципальных образований Усть-Илимский район и Железнодорожное городское поселение регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

-участвовать в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органом, уполномоченным в области землепользования и застройки, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава

государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

-обращаться в орган, уполномоченный в области землепользования и застройки на территории Железнодорожного МО, с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлять их текущее использование, а также подготавливать проектную документацию и осуществлять в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- осуществлять иные действия в области землепользования и застройки (в том числе: переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права).

9.2. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется образование новых участков (путем разделения или объединения существующих земельных участков, изменения общей границы земельных участков) не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является обеспечение подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

- при объединении двух или нескольких земельных участков вновь образуемый земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

9.3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

- использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

- своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

- своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

- соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;

- оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

9.4. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

Статья 10. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

10.1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку на территории Железнодорожного МО в части соблюдения настоящих «Правил» являются:

- представительный орган муниципального образования – Дума Поселения – осуществляет от имени населения МО права собственника в отношении муниципальных земель, определяет в соответствии с земельным законодательством порядок предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Железнодорожного муниципального образования – Администрация Поселения – владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в том числе муниципальными землями в порядке, установленном федеральными законами и законами Иркутской области.

10.2. К полномочиям органов местного самоуправления Железнодорожного МО в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения, в том числе — генерального плана, проектов планировки (при необходимости) и межевания территории населенного пункта;

- подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков;

- утверждение правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;

- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам для целей строительства и не связанных со строительством;

- выдача разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Железнодорожного МО;

- осуществление контроля использования земель Железнодорожного МО;

- обеспечение открытости и доступности информации о землепользовании и застройке для физических и юридических лиц, а также их участия в обсуждении этих вопросов.

10.3. По вопросам применения настоящих Правил орган исполнительной власти, уполномоченный регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории поселения:

- представляет заключение и информацию по запросу Главы Поселения и Комиссии по землепользованию и застройке по вопросам, вынесенным на публичные слушания;

- участвует в регулировании и контролировании землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Иркутской области и Усть - Илимского района.

- готовит предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы в области градостроительства, в том числе по внесению изменений в Правила;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке дополнений и изменений;

- согласует градостроительную и проектную документацию на предмет соответствия настоящим Правилам и техническим регламентам;

- участвует в подготовке и выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- готовит предложения о выборе земельных участков для строительства объектов недвижимости на территории Железнодорожного МО в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, а также об установлении границ земельных участков, об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте;

- готовит и выдает градостроительные планы земельных участков;

- готовит заключения о возможности или невозможности использования земельных участков для строительства объектов недвижимости;

- готовит заключения о разрешенном использовании, ограничениях использования земельных участков, их сервитутах;

- готовит графические и текстовые материалы по установлению границ земельных участков, согласованию схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте, согласованию проектов границ земельных участков для проведения конкурсов, аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора их аренды;

- участвует в рассмотрении заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности, в принятии решений по ним в пределах своей компетенции;

- предоставляет заинтересованным лицам информацию, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

- проверяет проектную документацию на соответствие градостроительным планам;

- выдает заключения об оборотоспособности земельных участков, их обременениях и ограничениях;

- готовит градостроительные заключения по земельным участкам и объектам капитального строительства.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке

11.1. Комиссия по землепользованию и застройке Железнодорожного МО (далее – Комиссия) формируется в период подготовки проекта Правил в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 31, п. 6-8), а после утверждения Правил может оставаться постоянно действующим консультативным органом при Главе Поселения для реализации настоящих Правил и рассмотрения 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. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным и Земельным кодексами РФ, Законами Иркутской области, нормативными правовыми актами федеральных и региональных органов исполнительной власти, местных органов самоуправления.

11.2. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы Поселения.

11.3. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации Поселения.

11.4. Комиссия осуществляет следующие функции:

- ведет подготовку проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования, а после утверждения Правил – подготовку предложений о внесении в них изменений;

- проводит публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки, по проектам внесения изменений в Правила;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- рассматривает иные вопросы, связанные с использованием земельных участков, градостроительным зонированием и градостроительными регламентами.

11.5. Комиссия формирует и направляет Главе Поселения пакет документов, необходимых для принятия решений по вопросам подготовки Правил или внесения в них изменений.

11.6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, которые проводятся по мере необходимости.

11.7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании путем открытого голосования. Принятым считается решение, за которое проголосовало более половины присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

Решения, принимаемые на заседании Комиссии, оформляются протоколом, подписанным председателем Комиссии или его заместителем.

Статья 12. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

12.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

12.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом РФ (ст. 28, 32) и Уставом Железнодорожного МО (ст. 16).

12.3. Обсуждению на публичных слушаниях в целях, поименованных в п. 12.1 настоящей статьи, подлежат следующие документы и вопросы:

- проект «Правил землепользования и застройки»;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- вопросы изъятия, в том числе путем выкупа, или резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

12.4. Правом обсуждения документации по планировке и межеванию территорий на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке и межеванию территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке и межеванию территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке и межеванию территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке и межеванию территории.

12.5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

По итогам обсуждений Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе муниципального образования для принятия окончательного решения.

Статья 13. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

13.1. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 701 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. №561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»).

13.2. Резервирование участков, предоставленных конкретным землепользователям, возможно только при отсутствии других вариантов размещения объектов капитального строительства, повлекшего необходимость изъятия земель.

13.3. Основанием для принятия решения о резервировании земель является инициатива Иркутской области, Железнодорожного МО, отдельных землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, иных заинтересованных лиц.

13.4. Решение о резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд или об отказе в резервировании земель, расположенных в границах Железнодорожного МО, принимается Главой Поселения или уполномоченным органом местного самоуправления на основании утвержденных в установленном порядке:

- генерального плана Железнодорожного МО, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных, муниципальных нужд);

- Правил землепользования и застройки;

- проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе (или отдельно разработанных), определяющих границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

13.5. Решение о резервировании земельных участков должно содержать сведения о земельном участке либо перечень земельных участков (частей земельных участков), подлежащих резервированию, срок и цель резервирования земельных участков.

К решению прилагается:

а) схема расположения предполагаемого к резервированию земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

б) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и объектов недвижимости, на них расположенных;

в) обоснование срока резервирования земельных участков, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей (в соответствии со статьей 70.1 п. 3 Земельного кодекса РФ срок резервирования не может превышать семь лет, Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет).

г) расчет убытков, а также документы, обосновывающие установление ограничений на использование резервируемых земельных участков:

- карта градостроительного зонирования, отображающая границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом или проектом планировки;

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

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

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд влечет за собой ограничение прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков в соответствии со статьей 561 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

14.1. Сервитут может быть публичным или частным.

Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ устанавливается нормативным правовым актом Иркутской области, органа местного самоуправления Железнодорожного МО в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ в редакции от 24.07.2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

14.2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

а) прохода или проезда через земельный участок;

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

в) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

г) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

е) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

з) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

к) свободного доступа к прибрежной полосе.

14.3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать 7 лет.

14.4. Лица, чьи права и законные интересы затрагиваются установлением сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

14.5. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

Глава 3. Планировка и градостроительная подготовка территорий, образование земельных участков

Статья 15. Общие положения о подготовке документации по планировке территории Железнодорожного МО

Порядок подготовки документации по планировке территории предусмотрен главой 5 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка такой документации осуществляется в отношении как застроенных, так и планируемых для застройки территорий.

При подготовке документации для не застроенных и не подлежащих застройке земельных участков (леса, открытые ландшафты и т.п.) следует также руководствоваться лесным, водным и земельным законодательством.

15.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения красных линий и линий регулирования застройки;
- обоснования размещения объектов социального обслуживания, инженерного оборудования, их характеристик и параметров, необходимых для обеспечения застройки;
- установления (или уточнения) границ земельных участков, на которых планируется размещение объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов;
- выделения участков, которые планируется изъять или зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
- выделения участков на застроенных территориях, которые планируется размежевать.

15.3. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

- проектов планировки территории;

- проектов межевания территории;

- градостроительных планов земельных участков.

15.4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Поселения и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки поселения.

15.5. Подготовка документации по планировке территории Железнодорожного МО осуществляется по инициативе и за счет средств любого заинтересованного лица на основании Генерального плана, действующих технических регламентов и с учетом устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 16. Проекты планировки территории

16.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и других), установления их границ и параметров планируемого развития объектов недвижимости.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании генерального плана Железнодорожного МО устанавливаются Градостроительным Кодексом РФ (ст. 42), законами и нормативными правовыми актами Иркутской области.

16.3. При подготовке документации по планировке территорий, включающих не застроенные и не предназначенные генпланом для застройки земельные участки (леса, водоемы, открытые ландшафты и т.п.) следует руководствоваться земельным, водным, лесным и иным законодательством.

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

Статья 17. Проекты межевания территорий

17.1. Назначение, порядок подготовки и содержание проектов межевания территории определены Градостроительным кодексом РФ (ст. 43)

17.2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в

границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий и направлена на решение следующих задач:

установление границ сложившихся объектов недвижимости;

образование земельных участков и новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

17.3. Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

17.4. На свободных от застройки территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами Иркутской области и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

17.5. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

17.6. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

17.7. Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Статья 18. Градостроительные планы земельных участков

18.1. Состав и содержание градостроительного плана земельного участка определены Градостроительным кодексом РФ (ст. 44).

18.2. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

-принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков;

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

18.3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами Иркутской области.

18.4. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее образованным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков посредством Правил землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты.

При таком сочетании условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний.

18.5. Градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания территории или в качестве самостоятельного документа утверждаются Главой Поселения. Градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

18.6. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется муниципальным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

18.7. Для получения градостроительного плана земельного участка заявитель обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка. К заявлению о подготовке градостроительного плана прилагаются документы и материалы, необходимые для заполнения формы, согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка:

- копии правоустанавливающих документов о праве собственности на земельный участок, аренды земельного участка или договора о пользовании земельным участком;
- копия кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе и кадастровый паспорт земельного участка на электронном носителе или нотариально заверенная копия схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;
- копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка, на бумажном носителе;
- копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке;
- другие акты о правах на недвижимое имущество;
- землеустроительное дело по установлению и согласованию границ земельного участка;
- материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде: в М 1:500 при площади участка до 1 га, в М 1:2000 при площади участка до 10 га, в М 1: 5000 при площади участка более 10 га;

- технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- задание на проектирование (техническое задание).

18.8. При подаче заявления физическим лицом – предъявляется документ, удостоверяющий личность или нотариально заверенная копия.

18.9. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявлению копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель – копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

18.10. В случае необходимости орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет запросы о получении от территориальных и отраслевых органов исполнительной власти Железнодорожного МО дополнительной информации и сведений, необходимых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в том числе:

- о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, некапитальных объектах;

- о границах земельного участка и координатах поворотных точек;

- о границах зон действия публичных сервитутов;

- о разрешенном использовании земельного участка;

- о наличии зеленых насаждений;

- об утвержденных режимах регулирования градостроительной деятельности в границах земельных участков;

- о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных в установленном порядке.

18.11. Градостроительный план земельного участка предоставляется Заявителю без взимания платы.

18.12. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;

подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 19. Основные правила градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

19.1. Градостроительная подготовка территорий – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

- ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации для строительства.

19.2. Цели градостроительной подготовки для территорий:

а) застроенных:

- выявление свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

- реконструкция объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

- развитие застроенных территорий;

- образование земельных участков, на которых расположены существующие объекты капитального строительства;

б) незастроенных, свободных от прав третьих лиц:

- для комплексного освоения и строительства в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

- в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения в границах территорий общего пользования.

19.3. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в границах Железнодорожного МО могут быть переданы администрацией Поселения физическим и юридическим лицам для строительства в собственность, в аренду, безвозмездное (срочное) пользование, постоянное (бессрочное) пользование при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

19.4. Образование земельных участков, в том числе при объединении (разделении) выделенных ранее участков, возможно при соблюдении следующих условий:

- расположение каждого из образованных участков в границах одной территориальной зоны;

- соответствие размеров каждого из образованных земельных участков минимальным и/или максимальным размерам, предусмотренным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой он находится;

- наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

19.5. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

Глава 4. Особенности использования земельных участков

Статья 20. Изменение видов разрешённого использования земельных участков

Возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка предусмотрена статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (№191–ФЗ от 29.12.2004):

20.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для данной территориальной зоны и при условии соблюдения требований технических регламентов.

20.2. 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, регулирующими использование таких территорий.

20.3. Процедура принятия решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка состоит из ряда последовательных действий:

1) Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется правообладателем земельного участка в уполномоченный орган Администрации Поселения Железнодорожного МО;

2) Проводятся в установленном порядке публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков. Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания;

3) Результаты слушаний передаются в комиссию по землепользованию и застройке и подлежат опубликованию;

4) На основании заключения комиссии по землепользованию и застройке Глава Поселения принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении;

5) Изменение разрешенного использования земельных участков, ранее учтенных в материалах инвентаризации, осуществляется при заблаговременной публикации в средствах массовой информации, а по истечении месячного срока после опубликования при отсутствии предложений и замечаний принимается решение об изменении разрешенного использования земельного участка.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка предусмотрено статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

21.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в уполномоченный орган Администрации Железнодорожного МО.

В заявлении указываются:

- местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;

- вид разрешенного использования земельного участка;

- строительные намерения заявителя с обоснованием необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом данной территориальной зоны, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

21.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

21.3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. 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.

21.4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

21.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия по землепользованию и застройке готовит рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Железнодорожного муниципального образования .

21.6. Глава Железнодорожного муниципального образования в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

21.7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение

ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 22. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства регулируется статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

22.1. Отклонением от предельных параметров (максимальных и/или минимальных) разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства считается санкционированное для конкретного земельного участка отступление от установленных регламентом разрешенного использования территориальной зоны предельных параметров строительных изменений.

22.2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, что не позволяет эффективно их использовать в рамках действующих Правил, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляя заявление в Администрацию Железнодорожного МО (или Комиссию).

Заявление должно содержать обоснование необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;

- не вступать в противоречия с общественными интересами города;

- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные обязательные требования.

22.3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 16 Устава Железнодорожного МО. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

22.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Поселения.

22.5. Глава Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 22.4 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.

22.6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое Главой Поселения решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 5. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков

Статья 23. Порядок предоставления земельных участков

23.1. Предоставление земельных участков от имени Администрации Поселения на территории Железнодорожного муниципального образования осуществляется уполномоченным органом в области имущественных отношений Железнодорожного МО в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области, Уставом Железнодорожного МО, настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Иркутской области.

Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов,
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

1) Предоставление участка в собственность или аренду без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на торгах (аукционах, конкурсах). К таким земельным участкам относятся:

- сформированные, но не предоставленные гражданам или юридическим лицам участки;
- участки, предназначенные для размещения объектов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и градостроительным зонированием;
- участки для индивидуального жилищного строительства;
- участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Процедура проведения торгов определяется утвержденным в установленном порядке Положением.

Предоставление земельного участка в аренду без предварительного согласования места размещения объекта возможно без проведения торгов при соблюдении порядка, установленного пунктом 4 статьи 30 и пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2) Предоставление земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется по заявлению гражданина или юридического лица о выборе участка, направляемому в Администрацию Поселения:

По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования Глава Поселения принимает решение об утверждении акта выбора земельного участка в рамках своих полномочий.

Данное решение является основанием установления в соответствии с заявками физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Уполномоченный орган на основании заявления физического или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом Главы Поселения.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

23.3. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

23.4. Решения о необходимости разработки документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом Администрации Поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Статья 24. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже или праву аренды земельных участков на территории Железнодорожного муниципального образования

24.1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях создания механизма продажи земельных участков на началах:

- создания вторичного рынка земли;
- повышения доходов бюджета поселения;
- выявления соотношения спроса и предложения;
- выявления ценовых характеристик земельных участков;
- эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

24.2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории Поселения;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

24.3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, организованный в соответствии с градостроительными регламентами и картой градостроительного зонирования;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения под жилищное строительство.

24.4. Организация продажи на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по

решению организатора торгов в порядке, установленном правовым актом Главы Железнодорожного муниципального образования .

24.5. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах.

- В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) – на срок, до 3-х лет,

- для эксплуатации зданий, строений, сооружений – на срок до 49 лет,

- для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, – на срок до 10 лет,

- для временного размещения объектов движимого имущества – на срок до 3 лет.

Статья 25. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

25.1. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения (далее – объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости;

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

25.2. 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.

25.3. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам 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 26. Переоформление прав на земельные участки

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

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

26.2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления Железнодорожного МО в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

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

- на право собственности;
- на право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

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

26.4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных

учреждений и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 27. Предоставление земельных участков в аренду

27.1. Земельные участки, расположенные на территории Железнодорожного муниципального образования, могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами РФ.

27.2. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

27.3. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований градостроительных регламентов, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок, но не может превышать 49 лет.

27.4. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся объектами капитального строительства строения, сооружения, передаются исключительно в аренду на срок не более одного года с правом последующего продления в случае необходимости.

27.5. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено в целях приведения его в соответствие с градостроительным регламентом данной территориальной зоны.

Статья 28 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

28.1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд обусловлены:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты обороны и безопасности;

- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

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

3) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

28.2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- Генеральным планом Железнодорожного муниципального образования;

- документацией по планировке отдельных территорий в границах Поселения;

- решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

28.3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

Статья 29. Отказ в предоставлении земельного участка

Основаниями для отказа в предоставлении земельного участка являются:

отсутствие у заявителя документов, свидетельствующих о регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящегося на испрашиваемом земельном участке, при предоставлении земельного участка в собственность;

2. нахождение на испрашиваемом земельном участке самовольно возведенных строений, сооружений до их сноса в установленном порядке;

3. предоставление испрашиваемого земельного участка ранее другому лицу в установленном порядке;

4. судебное разбирательство по поводу испрашиваемого земельного участка (до разрешения спора);

5. отрицательное заключение органов местного самоуправления, муниципальных или иных организаций, осуществляющих предварительное согласование места размещения объекта;

6. необходимость использования земельного участка для муниципальных нужд;

7. нахождение на испрашиваемом земельном участке здания, строения (в том числе временного), сооружения, не соответствующего требованиям пожарной безопасности;

8. иные основания, предусмотренные действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования.

Статья 30. Предельные размеры земельных участков, образуемых из земель сельскохозяйственного назначения

30.1. Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определенной на момент бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан на соответствующей территории, указанной в свидетельстве о праве на земельную долю, а при его отсутствии в выписке из решения органа местного самоуправления о приватизации земель сельскохозяйственного назначения, принятого до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним", удостоверяющей право на земельную долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

30.2. Минимальный размер земельного участка при приватизации земель сельскохозяйственного назначения из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, не может быть менее 50 гектаров за исключением случаев, когда земельный участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности.

Статья 31. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности или собственности Иркутской области

31.1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Иркутской области или собственности Железнодорожного муниципального образования, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

Условия договоров аренды определяются:

- для земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Иркутской области, – постановлениями высшего исполнительного органа области;

- для земель, находящихся в муниципальной собственности, – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

31.2. Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка может быть предоставлен в собственность арендатора по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности на момент такого предоставления.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность в соответствии с действующим законодательством должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в уполномоченный орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах своей компетенции.

31.3. Переоформление земельных участков в собственность организациями и гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.97 г. "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" осуществляется по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости таких земельных участков.

Статья 32 .Предоставление в аренду земельных участков в границах сельскохозяйственных угодий

32.1. Минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий составляет 3 года для всех видов разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

32.2. При предоставлении в аренду земельных участков для сельскохозяйственного использования собственником земельного участка могут устанавливаться условия (обязанности) по использованию земельных участков (соблюдение агротехнических требований, требований по рекультивации и мелиорации земельного участка, соблюдение установленных режимов использования, ограничений, обременений, наличие бизнес-плана ведения сельскохозяйственного производства, квалификационные требования к участникам торгов и другие) в соответствии с действующим законодательством.

Статья 33. Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или

неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом местного самоуправления.

Статья 34. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временно расположенных зданий и сооружений

34.1. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временно расположенных зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания населения, объектов инфраструктуры населенных мест осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Иркутской области от 23.07.2008 № 59-ОЗ «О градостроительной деятельности в Иркутской области».

34.2. Предоставление земельных участков для размещения (установки) временно расположенных зданий и сооружений осуществляется только в аренду на срок до 3 лет, сезонных объектов (летние кафе, временные стоянки, передвижные тонары) – до 6 месяцев. Договор аренды может быть продлен по заключению уполномоченного органа Администрации Поселения.

34.3. Передача земельных участков для размещения (установки) временных построек, сезонных объектов в собственность запрещается.

34.4. Решение об образовании земельного участка для предоставления в аренду для размещения (установки) временно расположенных зданий и сооружений и предоставлении его в аренду должно содержать информацию о временном или сезонном характере объекта, который должен располагаться на данном земельном участке.

Глава 6. Строительные изменения недвижимости

Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости

35.1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

35.2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства дачного или садового дома;

- строительства приусадебных построек (гаражей, бань, сараев и т.д.);

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (отдельно стоящие индивидуальные металлические гаражи, торгово-остановочные павильоны, временные автостоянки открытого типа, киоски, навесы и др.);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного вида использования, предусмотренных проектом основного объекта;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие основы их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- при устройстве объектов рекламы;

- при устройстве развлекательных и игровых аттракционов;

- при ремонте и восстановлении благоустройства территорий и участков размещения объектов жилищно-гражданского, культурно-бытового и промышленно-

производственного назначения, включая работы с растительным грунтом, ремонтом и восстановлением внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т. д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

35.3. Во всех прочих случаях, не предусмотренных п. 35.2 настоящей статьи, требуется получение разрешения на строительство. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса РФ и статьей 38 настоящих Правил.

Статья 36. Подготовка проектной документации

Назначение и порядок подготовки проектной документации определяется статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

36.1. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

36.2. Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе

обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в статье 36.2. настоящих Правил.

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

36.5. Застройщиками и заказчиками могут выступать Администрация Железнодорожного муниципального образования, юридические и физические лица.

36.6. Разработчиками проектной документации могут быть юридические или физические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

36.7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренным Градостроительным кодексом, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Статья 37. Получение разрешения на строительство

37.1. 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.

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

37.3. Разрешение на строительство выдается Администрацией Железнодорожного муниципального образования через орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению юридических и (или) физических лиц.

37.4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

37.5. На основании заключения Комиссии Администрация Железнодорожного муниципального образования имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

37.6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик представляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- поэтажные планы, фасады и разрезы здания;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объекта капитального строительства;

- проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ); положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ).

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

37.7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление на выдачу разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

37.8. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство принимает решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа и в письменном виде сообщает заявителю.

37.9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

37.10. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

37.11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

37.12.Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

37.13. Заказчик обязан представить информацию о сроках начала строительства в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, и инспекцию государственного строительного надзора.

37.14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, установленном действующим законодательством.

37.15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Статья 38. Порядок внесения изменений в разрешение на строительство

38.1. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации) в случаях:

- изменения вида разрешенного использования участка и параметров строящегося объекта, условий строительства;

- перехода права собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства.

38.2. Внесение изменений в разрешение на строительство производится путем подготовки и выдачи нового документа в течение одного месяца после произошедших преобразований.

38.3. К заявлению на внесение изменений в разрешение на строительство прилагаются документы, обосновывающие внесение изменений, а также все оригинальные экземпляры основного документа.

38.4. Состав документов для внесения изменений в ранее выданное разрешение на строительство (реконструкции, капитального ремонта):

- заявление о внесении изменений в ранее выданное разрешение (с указанием характера вносимых изменений);

- оригинал разрешения на строительство;

- правоустанавливающие документы (договор аренды, свидетельство о государственной регистрации права собственности) на земельный участок, (здание, строение, сооружение), переоформленные на нового правообладателя;

- скорректированная проектная документация в части вносимых изменений.

Статья 39. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

39.1. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства должны выполняться следующие требования:

1) Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, могут являться застройщик, либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям действующего законодательства РФ и руководствующиеся техническими регламентами и настоящими Правилами.

2) Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким видам работ. Иные

виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

3) До начала строительства застройщик, либо привлекаемые застройщиком или заказчиком для осуществления строительства физическое или юридическое лицо обязаны:

- установить по периметру территории, отведенной под строительство, временное ограждение;

- обеспечить устройство временных подъездов с твердым покрытием к объекту, в местах выезда транспорта со строительной площадки предусмотреть очистку (мойку) колес;

- установить информационный щит с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства;

- организовать временные подходы и подъезды к зданиям на период строительства (для обеспечения транспортных связей с существующими улицами-дорогами и тротуарами).

4) Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

5) Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

6) Пожарную безопасность на строительной площадке на участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ.

7) Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с техническими регламентами.

8) По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны.

9) Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или

заказчика, органов государственного строительного надзора, а также предоставлять им необходимую документацию.

10) Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства, в том числе зеленых насаждений, малых архитектурных форм, геодезических знаков и других.

11) Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

12) Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

39.2. Запрещается:

возведение на отведенных для застройки участках временных строений, кроме непосредственно связанных с производством строительных работ;

устройство общественных туалетов с выгребными ямами (должны устанавливаться биотуалеты);

При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновные лица привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

Статья 40. Строительный контроль и государственный строительный надзор

40.1 Строительный контроль и государственный строительный надзор осуществляются в соответствии со статьями 53 и 54 Градостроительного кодекса РФ и проводятся 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.

40.2. Строительный контроль проводится применительно ко всем объектам капитального строительства лицами, осуществляющими строительство, застройщиком, заказчиком или привлекаемым для этой цели по инициативе застройщика или заказчика лицом. Указанные лица обязаны извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

40.3. Государственный строительный надзор проводится применительно к объектам капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, либо является типовой проектной документацией.

40.4. Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в порядке и в случаях, установленных законодательством.

40.5. Ответственность за допущенные нарушения в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных контролирующими (надзорными) органами, предусмотрена действующим законодательством.

40.6. Предписания органа местного самоуправления, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства на территории Железнодорожного МО, являются обязательными для исполнения лицами, осуществляющими строительство.

Статья 41. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

Ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию регламентируется статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

41.1. По окончании строительства застройщик обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства Администрации поселения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

41.2. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

41.3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- разрешение на строительство;

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- заключения органов государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

- иные документы, установленные Правительством Российской Федерации.

41.4. Орган Администрации Железнодорожного муниципального образования, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со

дня поступления заявления на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку представленных документов, осмотр объекта капитального строительства на соответствие градостроительному плану земельного участка и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанием причин принятого решения.

41.5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в том случае, если им выполнены требования пункта 41.3 настоящей статьи.

41.6. Решение об отказе в выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть принято по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Заявитель вправе оспорить настоящее решение в судебном порядке.

41.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 7. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение Правил

Статья 42. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»

42.1. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки» осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

42.2. Основаниями для рассмотрения Администрацией Железнодорожного МО вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- поступление в Администрацию Поселения предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

42.3. Предложения с обоснованием необходимости внесения изменений в Правила направляются в письменной форме в Комиссию по землепользованию и застройке.

42.4. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении предложения, либо об отказе в его рассмотрении с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

42.5. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

42.6. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Поселения, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. Копия такого решения направляется заявителям.

Статья 43. Ответственность за нарушение Правил

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

Глава 8. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»

Статья 44. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Земельные участки (или объекты недвижимости), существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти участки (или объекты):

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования земельного участка, не установленные градостроительным регламентом разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, выходящие за рамки установленных регламентом разрешенного использования или нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы участка расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статья 45. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и регламенту, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы Поселения устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с требованиями Правил и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

Статья 46. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»

46.1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов отступление от предельных параметров строительных изменений или видов разрешенного использования, заложенных градостроительным регламентом. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут в соответствии со статьей 22 настоящих Правил ходатайствовать об отклонении от установленных Правилами предельных параметров, направляя свое ходатайство в Администрацию Поселения (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;

- не вступать в противоречия с общественными интересами поселения;

- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

46.2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта или вида разрешенного использования, подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

46.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в

предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Поселения.

46.4. Глава Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 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.

46.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое Главой Поселения решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ЧАСТЬ 2

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 9. Градостроительное зонирование территории

Статья 47. Принципы установления территориальных зон

47.1. В соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса РФ на территории Железнодорожного МО вводится градостроительное зонирование, т.е. деление территории городского поселения на территориальные зоны, которое отражено на «Карте градостроительного зонирования» в составе настоящих Правил.

47.2. Установление границ территориальных зон имеет целью выявить зоны распространения требований градостроительных регламентов (статья 4 настоящих Правил), содержащих перечень разрешенных видов использования и параметры застройки каждого земельного участка в конкретной территориальной зоне.

47.3. Территориальные зоны установлены на земли населенного пункта и часть земель других категорий, входящих в состав земель муниципального образования, которые определены генеральным планом как территориальный резерв развития населенного пункта Железнодорожный, а также земли объектов специального назначения, обслуживающих нужды Железнодорожного МО (кладбища, полигоны ТБО, очистные сооружения, водозаборы и т. п.), или планируемые генеральным планом под использование в качестве мест массового отдыха.

47.4. Территориальные зоны не установлены на земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, водного фонда (за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи), на которые в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, ст. 36 пп. 6 и 7 градостроительный регламент не устанавливается.

47.5. Границы и конфигурация территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков при соблюдении требований о взаимной безопасности (непричинения друг другу вреда существующими и планируемыми объектами);

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

- сложившейся планировки территории и планируемых изменений ее в соответствии с утвержденным генеральным планом;

- требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах;

47.6. Границы территориальных зон в настоящих Правилах установлены перечисленными ниже способами:

- по разделительным линиям встречного движения улиц и дорог;

- по границам населенного пункта;

по границам земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

- по фиксированным в установленном порядке границам линейных объектов;

- по естественным границам природных объектов.

47.7. В границах любых территориальных зон могут находиться:

- территории общего пользования (улицы, площади, стоянки, набережные), на которые действие градостроительного регламента не распространяется и которые не подлежат приватизации;

- линейные и точечные объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

- участки выявленных объектов культурного наследия (памятники истории и культуры).

Статья 48. Виды и кодовое обозначение территориальных зон

Для целей настоящих Правил в границах земель муниципального образования установлены следующие виды территориальных зон:

1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ «Ж»

Ж1 – застройки индивидуальными (одноквартирными) и блокированными (2 и более квартир) домами с приусадебными или приквартирными участками

Ж2 – застройки малоэтажными домами (2-3 этажа) квартирного типа без приквартирных участков

Ж3 – застройки среднеэтажными многоквартирными домами (3-5 этажей)

Ж4 – средоточения охраняемых объектов культурного наследия

2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ «ОД»

ОД1 – общественно-деловой активности, в том числе: учреждений местного самоуправления, объектов торговли, культурного и бытового обслуживания, крытых помещений спорта

ОД2 – учреждений здравоохранения, социальной защиты и культовых объектов

ОД3 – общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений

3. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ «Р»

Р1 – рекреационных территорий в границах населенных пунктов (парков, скверов, бульваров, открытых спортивных площадок, лесов)

Р2 – открытых природных пространств вне населенных пунктов, используемых в целях кратковременного массового отдыха и занятий спортом

Р3 – стационарных учреждений длительного отдыха и туризма

4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ «П»

П1 – производственных и коммунально-складских предприятий

П2 – объектов инженерной инфраструктуры площадью более 0,05 га, (за исключением линейных объектов)

5. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ «СН»

Сн1 – кладбищ

Сн2 – полигонов тбо, очистных сооружений

Сн3 – скотомогильников

От – озелененных территорий защитного назначения

6. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ «СН»

РТ1 – для перспективного жилищно-гражданского строительства

РТ2 – для перспективного строительства производствен ных и коммунально-складских объектов

7. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СХ»

СХ1 – предприятий сельскохозяйственного производства (в том числе животноводческих)

СХ2 – земель населенных пунктов, предоставленных населению для индивидуальной сельскохозяйственной деятельности.

8. ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ИТ1 – условный коридор транзитной автодороги

ИТ2 – полоса отвода железной дороги

Статья 49. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

49.1. В пределах территориальных зон всех видов (кроме специально оговоренных в соответствующих регламентах) могут находиться линейные и точечные объекты, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны

К линейным объектам относятся дороги (кроме уличной сети населенных пунктов), линии и трассы инженерных сооружений электропередачи и связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы всех видов – надземные, наземные и подземные.

К точечным объектам относятся стационарные технические и конструктивные элементы указанных выше линейных объектов: опоры линий электропередачи, трансформаторные подстанции, насосные станции и колодцы систем инженерной инфраструктуры, а также объекты обслуживания автотранспорта (станции техобслуживания, автозаправочные станции, павильоны остановок пассажирского транспорта), если для их размещения выделяются незначительные по размерам (до 0,05 га) специальные земельные участки.

49.2. Для целей строительства, ремонта и реконструкции линейных объектов производится временное отчуждение земель в соответствии с требованиями

«Норм отвода земель для магистральных трубопроводов» СН 452-73 и ВСН №14278тм-т1 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 КВ», утвержденных Приказом Минэнерго России от 20.05.1994, а также «Правилами определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».

Порядок и режим использования земельных участков, в пределах которых находятся линейные объекты, определяются законодательством в сфере регулирования отношений в этой области, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в каждом конкретном случае отдельно.

49.3. Для объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

49.4. Вдоль линейных объектов устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном статьей 14 настоящих «Правил» в случае, если это необходимо в соответствии с действующим законодательством.

Глава 10. Регламенты разрешенного использования земельных участков (тип1)

Статья 50. Общие положения

50.1. К типу 1 отнесены регламенты, содержащие описание видов разрешенного использования территории, вытекающих из доминирующего функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом поселения или сложившейся ситуацией.

50.2. Действие градостроительного регламента в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ распространяется в равной степени на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования

50.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на включенные в состав территориальных зон:

- участки памятников истории и культуры;
- территории общего пользования;
- территории и участки, занятые линейными и точечными объектами.

50.4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;
- поверхностных вод водного фонда;
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

50.5. Использование земельных участков, перечисленных в пп. 3 и 4 настоящей статьи, определяется уполномоченными органами государственной власти Иркутской области или Администрации муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

50.6. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ регламенты содержат три вида разрешенного использования территории, установленные по степени совместимости с главной функцией:

«**Основной**» – вид использования земельных участков и объектов недвижимости по прямому назначению для осуществления главной функции данной территориальной зоны;

«**Вспомогательный**» – вид использования, являющийся дополнительным по отношению к основному и условно разрешенному видам использования и осуществляемый совместно с ними;

«**Условно разрешенный**» – вид использования территории, требующий специального согласования с органами местного самоуправления и вынесения на обсуждение населения путем проведения публичных слушаний.

50.7. Параметры разрешенных строительных и градостроительных изменений для всех статей 10 главы настоящих Правил приняты на основании:

действующих правоустанавливающих и нормативных актов Иркутской области и муниципального образования «Усть-Илимский район»;

- актуализированной редакции градостроительного СНиП 2.07.01.89**;

- «Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территории городов», МДС 30-1.99;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 51. Жилые зоны «Ж»

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами усадебного типа, а также многоквартирными (в том числе - блокированными) жилыми домами с приквартирными участками и без таковых. В жилых зонах необходимо предусматривать предоставление набора услуг местного значения.

51.1. Регламент зоны Ж1. Застройка индивидуальными и блокированными домами с приусадебными (приквартирными) участками.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования структурных жилых образований из индивидуальных домов усадебного типа и блокированных домов с приквартирными участками и размещения объектов оказания услуг повседневного уровня.

Зона предназначена для проживания, отдыха и индивидуальной трудовой деятельности.

Зона Ж1 включает подзоны проживания (дома с участками) и общественной подзоны.

Виды разрешенного использования земельных участков:

а) Основные

- индивидуальные и блокированные жилые дома не выше 3 этажей.

б) Вспомогательные

В границах участков жилой застройки:

- садоводство, цветоводство, огородничество с устройством теплиц, оранжерей и компостных ям;

- гаражи отдельно стоящие или встроенные в жилые дома или стоянки – 2 машиноместа на участок;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы в соответствии с СНиП 30-01-03 (на участках площадью не менее 800 кв м);

- индивидуальные бани, надворные туалеты,

- индивидуальные водозаборные скважины, колодцы.

Вне границ участков жилой застройки:

- улицы, проезды;

- детские игровые площадки;

- объекты мелкорозничной торговли и бытового обслуживания;

- объекты пожарной безопасности (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и прочее);

- площадки для контейнеров мусоросбора.

В пределах зоны размещаются также инженерные сети и сооружения, необходимые для функционирования жилых и обслуживающих объектов в соответствии с техническими регламентами и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

в) Условно разрешённые

В границах участков жилой застройки:

индивидуальная трудовая деятельность без возникновения шумового дискомфорта, применения пожароопасных или опасных в санитарном отношении материалов и веществ, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.);

- частные гостиницы;

- частные детские дошкольные учреждения.

Вне границ участков жилой застройки:

- открытые площадки для занятий спортом;

- ветеринарные пункты;

производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной опасности не выше V.

культовые объекты.

Параметры разрешенного использования участков индивидуальных и блокированных жилых домов.

1) Площадь участков на территории индивидуальной усадебной и блокированной застройки устанавливается (и изменяется) правовыми актами органа местного самоуправления на основании Закона Иркутской области от 12.03.2012 г № 8-ОЗ и составляет:

-для индивидуального жилищного строительства – от 0,04 до 0,2 га,

-для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,04 до 0,2 га.

При разделе недвижимости дроблению не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок площадью менее 200 м2.

На основании п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предельные размеры не устанавливаются для земельных участков, приобретенных гражданами в собственность до вступления в силу закона СССР от 06.03.1990 №1305-1 «О собственности в СССР» в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса РФ.

2) Отступ строений от границ участка должен составлять:

- от лицевой границы участка (красной линии улицы) до линии регулирования застройки:

- при новом строительстве – не менее 5 метров;

- в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;

- от границ соседнего участка до:

- основного строения – не менее 3 метров;

- хозяйственных и прочих строений – не менее 1 м;

- открытой автостоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м;

- минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м;

- минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.

В зонах застройки, сложившейся к моменту утверждения настоящих Правил, допускается размещение индивидуальных и блокированных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы.

51.2. Регламент зоны Ж2. Застройки малоэтажными домами (2-3 этажа) квартирного типа без приквартирных участков

Зона предназначена для постоянного проживания с возможным включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного (первичного) обслуживания.

Виды разрешённого использования территории зоны:

а) Основные

- многоквартирные 2-3х-этажные жилые дома

б) Вспомогательные

Объекты первичного обслуживания населения отдельно стоящие и встроенно-пристроенные, в том числе:

магазины розничной торговли широкого ассортимента товаров повседневного спроса (кроме магазинов стройматериалов и химических товаров); торговая площадь магазинов – не более 60 м2 (в соответствии с «Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов» МДС 30-1.99);

- рекреационные и спортивные площадки для детей и взрослых;

- площадки хозяйственные и контейнерные мусоросборные;

- улицы и проезды;

- зеленые насаждения общего пользования;

- гаражи боксового типа;

гостевые автостоянки;

в) Условно разрешённые

- многоквартирные жилые дома секционного типа свыше 3 этажей;

общежития;

библиотеки;

отделения, участковые пункты милиции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- культовые объекты;

- спортивные залы и открытые площадки для занятий спортом;

- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;

- ветеринарные пункты;

- предприятия общественного питания;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- производственные, коммунально-складские объекты класса санитарной опасности не выше V.

Параметры разрешенного использования территории зоны

В соответствии с рекомендациями МДС 30-1.99 устанавливаются следующие основные параметры использования территории жилой зоны:

- отступ линии застройки от красной линии определяется проектом планировки данной территории;

- расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с техническими регламентами;

- размещение объектов повседневного обслуживания допускается в первых этажах, выходящих на улицу по периметру квартала жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей

располагаются со стороны улицы или с торца дома. При этом должны быть выдержаны следующие требования:

- размещение гаражей индивидуального транспорта - в пределах территориальной зоны из расчета 1 машино-место на квартиру, во дворе – открытые стоянки и местные проезды;

- зелёные насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортивные площадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в соответствии;

площадки для контейнеров мусоросбора – из расчета 1 контейнер на 10-15 квартир располагаются на расстоянии до жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150 м.

51.3. Регламент зоны Ж3. Застройки среднеэтажными многоквартирными домами (3-5 этажей)

Виды разрешённого использования территории зоны

а) Основные

- строительство жилых домов квартирного типа 3 этажей и выше без ограничения верхнего уровня этажности.

- строительство вдоль красных линий прилегающих улиц жилых зданий смешанного использования с возможностью размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения с отдельными входами со стороны улиц (при наличии условий для парковки автотранспорта).

- площадки детские, спортивные, рекреационные.

- хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников.

б) Вспомогательные

- территории общего пользования, предназначенные для размещения объектов повседневного обслуживания населения жилых образований, включающие в себя объекты культуры и торгово-бытового обслуживания населения, охраны порядка, физкультурно-оздоровительные здания и сооружения – как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные. Территории общего пользования включают также жилые улицы и площади, зеленые насаждения, гостевые автостоянки.

- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;

- раздаточные пункты детской молочной кухни;

- пункты охраны порядка, отделения связи и сбербанка;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- гаражи индивидуального автотранспорта.

в) Условно разрешенные

- культовые объекты;

- производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной вредности не выше V;

- общежития, гостиницы;

- общественные туалеты.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в зоне 3-5 этажной застройки (из расчета на 1 жителя):

- при уплотнении существующей застройки – 24,8 м2;

- в проектируемой застройке – 15,7 м2;

- земельная доля, приходящаяся на 1 м2 общей площади жилых помещений – не менее 0,92 (при расчётной жилищной обеспеченности -18 м2/чел);

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

Статья 52 Общественно-деловые зоны «ОД»

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий строительства и использования недвижимости на территории размещения центральных функций Железнодорожного МО и предназначены для размещения объектов административно-хозяйственного управления, здравоохранения, образования, культуры, просвещения, культовых объектов, торговли, связи, общественного питания, бытового обслуживания.

Параметры разрешенного использования территории зон «ОД»

Параметры разрешенного использования и строительных изменений земельных участков, предоставляемых для объектов зоны «ОД»:

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции с учётом противопожарных требований;

- коммунальные и производственные предприятия полезной площадью не более 150 м2, обслуживающие население (например, мастерские ремонта бытовой техники, одежды и обуви), встроенные или занимающие часть зданий должны быть экологически безопасны и не должны иметь производственных территорий;

- на территории больницы площадь зелёных насаждений (в т.ч. газонов) – не менее 60% площади участка;

- площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны больницы должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м;

- через территорию лечебного учреждения, общеобразовательной школы и детского дошкольного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций.

52.1. Регламент зоны ОД1. Общественно-деловой активности, в том числе учреждений местного самоуправления, объектов торговли, культуры и бытового обслуживания, крытых помещений спорта

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

учреждения и предприятия в сферах:

- местного самоуправления и управления производственной деятельностью;
- кредитно-финансовой деятельности;
- культуры, зрелищ и развлечений;
- спорта (залы и открытые площадки для занятий спортом).
- охраны общественного порядка;
- связи, массовой информации;
- торговли (кроме магазинов строительных материалов);
- общественного питания;
- бытового обслуживания;
- гостиничных услуг;
- религии.

б) Вспомогательные

- автостоянки для основных объектов зоны;
- объекты противопожарной охраны;
- общественные туалеты.

в) Условно разрешенные

- объекты культа
- объекты здравоохранения

52.2. Регламент зоны ОД2. Стационарных учреждений здравоохранения и социальной защиты

Зона предназначена для размещения и развития муниципальной больницы общего типа, стационарных объектов социальной защиты (дома престарелых).

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

-лечебные корпуса различного назначения (кроме инфекционного) в полном составе технологических помещений;
- спальные палаты дома престарелых;
- хозяйственный корпус;
- патологоанатомический корпус.

б) Вспомогательные

- мелкие объекты розничной торговли;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные;
- гостевые стоянки автотранспорта.

в) Условно разрешенные

- инфекционный корпус;
- общежитие;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

52.3. Регламент зоны ОД3. Общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений

Зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и дальнейшего обустройства участков общеобразовательных школ в качестве не только

образовательного учреждения, но и места занятий спортом и общения для населения. К этой же зоне отнесены детские дошкольные учреждения

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

- школы и детские учреждения в полном составе учебных классов, групповых и подсобных помещений в соответствии с действующими нормативами;
- стандартное спортивное ядро;
- спортивные площадки различного назначения
- групповые игровые площадки.

б) Вспомогательные

- павильон для отдыха и переодевания спортсменов;
- туалет, душевая.
- хозяйственные площадки, необходимые для осуществления основной деятельности учреждения.

Статья 53. Рекреационные зоны «Р»

Рекреационные зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования в рекреационных целях существующих зеленых насаждений общего пользования и участков леса, включенных в границы населенного пункта и прилегающих к нему, а также элементов природного ландшафта в целях создания условий для отдыха населения, туризма, спорта.

53.1. Регламент зоны Р1. Рекреационных территорий в границах населенных пунктов

Зона включает искусственно созданные или естественные и благоустроенные озеленённые территории, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

Озеленённые территории общего пользования должны быть планировочно связаны с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные:

- древесно-кустарниковые насаждения;

- цветники и газоны;

- дорожно-тропиночная сеть.

б) Вспомогательные:

Сооружения и устройства садово-парковой инфраструктуры:

- малые архитектурные формы (садовые скамьи, беседки, фонтаны);

- лекционная площадка с эстрадой;

- спортивные и игровые площадки.

в) Условно разрешенные:

- летние пункты общественного питания;

- дискотеки;

- автостоянки гостевые;

- общественные туалеты.

Параметры разрешенного использования территории зоны:

Оптимальные параметры общего баланса территории (в %%-ах) зоны Р1 составляют:

- зеленые насаждения и водоемы – 65-70%;

- аллеи, дорожки, площадки – 25-28%;

- сооружения и постройки – 5-7%.

53.2. Регламент зоны Р2. Открытых природных пространств вне населенных пунктов, используемых в целях кратковременного массового отдыха и занятий спортом

Зона открытых рекреационных природных пространств выделена для целей самодеятельного массового отдыха местного населения и туристов на землях лесного фонда и не обрабатываемых землях сельскохозяйственного назначения, а также - прилегающих к рекам и Усть - Илимскому водохранилищу.

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

- самодеятельный массовый отдых без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки),

- горно-лыжный спорт

б) Вспомогательные

- в прибрежной полосе речной поймы – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.

в) Условно разрешенные

- проведение пикников в специально оборудованных местах.

53.3. Регламент зоны Р3. Стационарных учреждений длительного отдыха и туризма

Территориальная зона стационарных учреждений длительного отдыха и туризма включает земельные участки турбаз и домов отдыха, расположенные на территории населенного пункта и землях лесного фонда, а также прилегающие к ним открытые пространства не обрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения, и лесного фонда.

Приведенный ниже градостроительный регламент зоны Р3 действует только в границах земельных участков учреждений отдыха.

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

учреждения длительного отдыха круглогодичного функционирования в составе:

- спальные корпуса;
- пищеблок;
- помещения для общественных мероприятий.

б) Вспомогательные

- хозяйственные постройки для обслуживания стационарных учреждений;
- помещения охраны;
- медицинские пункты.

в) Условно разрешенные

- лодочные станции;
- предприятия торговли и общепита сезонного функционирования.

Статья 54. Производственные зоны «П»

Производственные зоны предназначены для размещения производственных предприятий (кроме животноводческих), коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Благоустройство территории предприятия и санитарно-защитной зоны осуществляется за счет собственников объектов.

54.1. Регламент зоны П1. Производственных и коммунально-складских предприятий

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

- производственные цеха,
- авторемонтные предприятия, гаражи всех видов автотранспорта;
-водозаборные сооружения, очистные сооружения канализации, котельные, трансформаторные подстанции;
- эксплуатационные и ремонтные объекты ЖКХ
- объекты складского хозяйства и логистики;
- контора предприятия.

б) Вспомогательные

- объекты ремонтного обслуживания предприятия;
- помещения обслуживающего и дежурно-аварийного персонала, охраны;
- бытовые помещения;
- предприятия общественного питания и торговли;
- пункты первой медицинской помощи;
- зеленые насаждения специального назначения (в т.ч. санитарно-защитные);
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автостоянки;
- объекты пожарной охраны.

в) Условно разрешенные

- площадки для временного хранения и (или) утилизации отходов производства.

Параметры разрешенного использования территории зоны

- территория, занимаемая производственными объектами основного и вспомогательного видов разрешенного использования, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны П1;

- площадь озеленения в пределах ограды предприятия (зеленые насаждения ограниченного пользования), принимается из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять не более 15% площади земельного участка предприятия;

- в полосе примыкания к жилым зонам запрещено размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилой зоны, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с проектом развития данного предприятия, составленным и утвержденным в установленном порядке;

Статья 55. Зоны специального назначения «СН»

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения (кладбище, скотомогильник, мусороперегрузочная станция, очистные сооружения канализации и иные объектов коммунального хозяйства ограниченного доступа).

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, зоны объектов ограниченного доступа, в отношении которых устанавливается особый режим территорий.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2, устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по территориальному планированию.

55.1 Регламент зоны СН1. Кладбищ

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (с изменениями на 25 ноября 2009 г.) (ред. от 01.01.2010).

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные (для действующих кладбищ)

- традиционное захоронение с оградой;
- контора кладбища.

б) Вспомогательные

- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- объекты, обеспечивающие функционирование кладбищ (прокат инвентаря, торговля цветами и похоронными принадлежностями);
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- общественные туалеты;

в) Условно разрешенные

- новые захоронения (для закрытых кладбищ);
- культовые сооружения.

Параметры разрешенного использования территории зоны

- выбор участков для устройства кладбищ должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;
- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;
- для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%;
- размеры кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 10 га;
- расстояние (санитарно-защитная зона) от границ участков кладбищ традиционного захоронения устанавливается до стен жилых домов и общественных

зданий в зависимости от площади кладбища в соответствии с новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

- 50 м – для погребений после кремации, колумбариев, мемориальных, сельских и закрытых кладбищ.

55.2 Регламент зоны СН2. Полигонов ТБО, очистных сооружений канализации

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

- размещение объектов, деятельность которых несовместима с иными видами использования;

- размещение объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

б) Вспомогательные

- размещение объектов обеспечения деятельности полигона ТБО и очистных сооружений канализации (в т.ч. инженерные сооружения и коммуникации);

- защитные зеленые насаждения.

Параметры разрешенного использования территории

- выбор участков для устройства полигонов ТБО и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы;

- при выборе участков для устройства полигона ТБО и очистных сооружений канализации следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий и устройство дренажей;

- выбор площадки для строительства сооружений канализации, планировку, застройку и благоустройство их территории следует выполнять в соответствии с требованиями раздела «Размещение инженерных сетей» нормативов градостроительного проектирования Иркутской области и СНиП 2.04.03-85 требованиями к устройству санитарно-защитных зон. Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в

теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенного пункта ниже по течению водотока;

- размеры земельных участков и санитарно-защитных зон для очистных сооружений канализации принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Иркутской области и СНиП 2.07.01-89**;

- полигон ТБО размещается за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

55.3 Регламент зоны ОТ.

Статья 56. Зоны резервирования территории «РТ»

Генеральным планом Железнодорожного МО предусмотрено резервирование территорий для муниципальных нужд – перспективного комплексного жилищно-гражданского строительства.

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса РФ резервирование земель для указанных целей производится из земель муниципальной собственности, не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г №69-ФЗ.

56.1. Регламент зоны РТ1. Для перспективного жилищного строительства

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам жилых «Ж» и общественно-деловых «ОД» зон и уточняются в ходе разработки проектов планировки.

56.2. Для целей размещения производственных объектов

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам производственной зоны П1 и уточняются при разработке проектов планировки и межевания территории по мере освоения территории.

Статья 57. Зоны сельскохозяйственного использования «СХ»

В составе территориальной зоны сельскохозяйственного использования СХ1 – земельные участки предприятий животноводства и переработки сельхозпродукции, располагаемые как на землях населенных пунктов, так и па землях сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки в составе зоны СХ2 – это сенокосы, выгоны, залежи из состава муниципальных земель, свободные от прав третьих лиц и используемые жителями в целях сельскохозяйственного производства (выпас скота, сенокос, огороды).

Вид функционального назначения зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе, в целях развития жилищного строительства может быть изменен, после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

Регламент зоны СХ1. Предприятий сельскохозяйственного производства

Виды разрешенного использования территории зоны

а) Основные

- постройки для содержания скота.

б) Вспомогательные

- помещения для хранения кормов и отходов;

- помещения для персонала.

в) Условно разрешенные

- склады временного хранения сельхозпродукции;

- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.

57.2. Регламент зоны СХ2. Земель населенных пунктов, используемых населением в целях сельскохозяйственного производства

Земельные участки этой зоны на расчетный срок генерального плана города для муниципальных нужд не востребованы.

Условно разрешенные виды использования

- выпас скота;

- огороды;

- сенокошение.

Статья 58. Линейные объекты регионального значения «ИТ»

58.1. Регламент зоны ИТ1 Условный коридор транзитной автодороги

а) Основные виды разрешенного использования территории

-Непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения и сооружения - мосты, сигнальное оборудование, служебно-технические здания.

-Водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения.

-Сооружения на съездах и пересечениях дорог, для размещения конструктивных элементов дороги и дорожных сооружений, автобусных остановок с пассажирскими павильонами и островками безопасности, съездов, остановочных и видовых площадок, пешеходных и велосипедных дорожек, проездов для местного транспорта, декоративных лесонасаждений, дублирующих участков дорог с необходимыми сооружениями, противооползневых, противоселевых, противолавинных и других защитных сооружений); площадки для стоянки и мойки подвижного состава, защитные лесонасаждения.

-Размещение (строительство) новых автомобильных дорог, мостов, сигнального оборудования, служебно-технических зданий и других устройств

б) Вспомогательные виды разрешенного использования

-Использование для своих нужд имеющихся на предоставленных им земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов.

в) Условно разрешенные виды использования

-Предприятия, учреждения и организации автомобильного транспорта могут предоставлять в установленном порядке из закрепленных за ними земель во временное пользование земельные участки другим предприятиям, учреждениям и организациям для устройства проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов и иных объектов.

-Для выпаса скота и сенокошения.□Размещение сооружений, устройств и других объектов автомобильного транспорта на предоставленных ему землях, расположенных в пределах населенных пунктов.

Размещение сооружений, устройств и других объектов автомобильного транспорта на предоставленных ему землях, расположенных в пределах населенных пунктов.

-Пересечения линейными сооружениями другого вида транспорта, линиями электропередачи и связи, а также при подходе таких сооружений и линий к зонам автомобильного транспорта

Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог.

58.2. Регламент зоны ИТ2. Полосы отвода железной дороги

Полоса отвода железной дороги (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

а). Основные виды разрешенного использования

-Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.).

-Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций.

-Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения.

-Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта.

-Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

б). Вспомогательные виды разрешенного использования

-Использование для нужд железной дороги имеющихся на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов.

-Предоставление в установленном порядке во временное пользование свободных земельных участков:

- в срочное пользование физическим и юридическим лицам (временным пользователям) для устройства подъездных путей, проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), оказания услуг пассажирам и иных целей;

- предоставление во временное пользование: государственным и общественным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей, отдельным категориям работников транспорта – под служебные земельные наделы, гражданам – для выпаса скота и сенокошения.

в) Условно-разрешенные виды использования

-Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов

-Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

-Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями.

-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

-Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

-В полосе отвода в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности.

-В местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.

-Выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог. На основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке.

-Для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта.

-Согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договоры о срочном пользовании земельными участками между железными дорогами и временными пользователями оформляется железной дорогой в месячный срок с даты получения документов от заявителя. Производится по согласованию с администрацией города.

-В местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95.

-Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна железной дороги не допускается.

-На неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в таблица 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.

Глава 11. регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий

Статья 59. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)

На территории Железнодорожного муниципального образования действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, создающие особые условия использования территории:

1) Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями:

- санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов;
- санитарно-защитные зоны полигона ТБО и скотомогильника;
- санитарно-защитные зоны кладбища;
- первый пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- зоны прибрежных защитных полос.

2) Зоны влияния природно-техногенных факторов:

- зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;

Статья 60. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями

60.1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы производственных, коммунальных и других объектов, воздействующих на среду обитания.

Производственные и коммунальные объекты, кладбища, свалки ТБО и скотомогильники, карьеры местных строительных материалов, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами (СЗЗ) от территории жилой застройки, зон отдыха, лечебно-профилактических учреждений.

Для линейных объектов: автодорог IV категории, газопроводов, трубопроводов различного назначения и воздушных линий электропередачи устанавливается санитарный разрыв (СР).

В настоящих Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и СР с учетом рекомендуемых ориентировочных размеров СЗЗ и минимальных размеров СР в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и генеральным планом Железнодорожного муниципального образования.

Порядок землепользования в СЗЗ и СР регламентируется следующими условиями.

а) Условия использования и содержания территорий

Для производственных и других объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, не имеющих проектов обоснования и благоустройства санитарно-защитной зоны, следует предусматривать ориентировочные санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы (см. пункт 60.1. настоящей статьи). При формировании земельных участков следует соблюдать ограничения в соответствии с данными требованиями.

В границах санитарно-защитной зоны возможно размещение зданий и сооружений для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности объекта: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ.

Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки до 100 м и при наличии автодороги в пределах этой зоны, ширина проезжей части не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (50%). При наличии автодороги в СЗЗ ее выбросы в атмосферу в расчетах суммируются с расчетными выбросами объекта.

В санитарных разрывах (охранных зонах) магистрального газопровода и других видов трубопроводного транспорта допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- возводить постройки и сооружения;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

- производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха.

б) Запрещенные виды использования территорий

В санитарно-защитной зоне и зоне санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, зоны отдыха, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено в границах СЗЗ и СР, а также на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары,

оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

60.2. Первый пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источника водоснабжения и территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения скважины, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

На карте градостроительного зонирования границы 1-го пояса ЗСО показаны по материалам генерального плана поселения и основываются на СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

а) Условия использования и содержания территорий

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

б) Запрещенные виды использования территорий

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

60.3. Водоохранная зона водотоков и водоемов

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

а) Условия использования и содержания территорий

Территория водоохранной зоны подлежит озеленению, залужению, обязательно устройство сбора и отвода ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Допускаются по согласованию с Департаментом природных ресурсов по Иркутской области строительство, реконструкция, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Обязательным условием содержания территории является:

- благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов;

- устранение источников загрязнения водного объекта.

б) Запрещенные виды использования территорий

-Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

-Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных

транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

-Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

-Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

-Запрещено проведение рубок главного пользования.

-Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

-Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

-Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

60.4. Прибрежная защитная полоса водотоков и водоемов

Прибрежной защитной полосой является часть территории водоохраной зоны, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, в пределах которой устанавливаются дополнительные к режиму водоохранной зоны ограничения хозяйственной и иных видов деятельности.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий.

Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ либо специальным проектом.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

а) Условия использования и содержания территорий

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзора.

Вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

б) Запрещенные виды использования территорий

-Запрещена любая жилая, общественная и производственно-коммунальная застройка.

-Запрещены отвалы размываемых грунтов.

-Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

-Запрещены рубки главного пользования в категориях защитности лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

-Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

-Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

-Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

-Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

-Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

-Запрещена распашка земель, использование сточных вод для удобрения почв.

-Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

-Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

Статья 61. Зоны влияния природно-техногенных факторов

61.1. Зона затопления территории паводком 1%-ной обеспеченности

Паводком 1%-ной обеспеченности называется паводок, затапливающий территорию с периодичностью 1 раз в 100 лет и создающий в связи с этим неблагоприятные условия для градостроительной деятельности.

Территории поселения, подверженные влиянию паводка 1%-ной обеспеченности, как уже освоенные, так и планируемые генеральным планом к освоению, нуждаются в проведении мероприятий, защищающих объекты капитального строительства от затопления, либо сводящие к минимуму ущерб от него.

При выборе мероприятий для защиты от паводка следует исходить из характера использования защищаемой территории:

За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для не застроенных территорий общего пользования и плоскостных спортивных сооружений.

В зависимости от функционального назначения различных земельных участков, условия их использования в зоне влияния паводка 1% ной обеспеченности, имеют отличия.

а) Условия использования и содержания территорий

- в зоне существующей застройки:

- максимальное озеленение территории;

- обвалование территории;

- регулярный вывоз мусора;

- опорожнение выгребных ям на зиму;

- строительство новых выгребных ям с гидроизоляцией;

- сдача недвижимости в аренду – со страхованием имущества;

- в зоне резервируемой территории:

- повышение земельных участков до отметки, превышающей расчетную отметку паводка на 0,5 м.

б) Запрещенные виды использования территорий

- в зоне существующей застройки:

- отвод новых участков без комплекса защитных мероприятий;

- содержание скота и птицы;

- складирование навоза;

- захоронение отходов сельхозпроизводства и мусора;

- расширение и реконструкция объектов социальной сферы без согласования с Администрацией Железнодорожного МО;

- создание автостоянок, автомоек, автозаправок и станций техобслуживания в зонах рекреации;

- в зоне резервируемой территории:

- размещение любых объектов капитального строительства без проведения мероприятий по защите их от влияния паводка 1% ной обеспеченности.

Приложение

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ

(сводный перечень документов всех уровней)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный Кодекс РФ №191-ФЗ от 29.12.04. (ред. от 27.12.2009 №343-ФЗ);
- Гражданский Кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.94.;
- Земельный Кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.01 (ред. от 27.12.2009 №365-ФЗ);
- Водный Кодекс РФ №74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 27.12.2009 №365-ФЗ);
- Лесной Кодекс РФ №200-ФЗ от 04.12.06 (ред. от 27.12.2009 №209-ФЗ);
- Кодекс РФ об административных правонарушениях №195-ФЗ от 30.12.01 (ред. от 29.12.2010) (с изм. и доп., вступающими в силу с 27.01.2011).

Федеральные Законы

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ от 6.10.03 г. (ред. от 27.12.2009 №365-ФЗ);
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» №169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 №309-ФЗ);
- «Об особо охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.03.95 (ред. от 27.12.2009 №379-ФЗ);
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 14.06.02 (ред. от 23.07.2008 №160-ФЗ);
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» №172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 25.12.2009 №340-ФЗ);
- «О погребении и похоронном деле» №8-ФЗ от 12.01.96 (с изм. на 25 ноября 2009 года) (ред. от 01.01.2010);
- «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21.07.97 (по состоянию на июнь 2010 г. в ред. фз: №119-ФЗ от 17.06.2010);

- «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд» №69-ФЗ от 10.05.07;
- Закон СССР «О собственности в СССР» №1305-1 от 06.03.90 г.

Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы

- Постановление Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» №840 от 29.12.05 г.;
- Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24.02.09 г.;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети», №486 от 11.08.03 г.;
- Постановление Правительства РФ «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд» №561 от 22.07.08 г.;
- Приказ Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия (Росохранкультура) от 27.02.09 г. №37 г. Москва «Об утверждении положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Строительные нормы и правила (СНиП), ГОСТы

- СНиП 2.07.01-89** «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- ГОСТ 28329-89 «Озеленение городов» от 01.01.91 (с изм. от 19.04.2010).

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»;
- СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов»;
- ВСН №14278тм-т1 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 КВ».
- «Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 года №486.

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

- Закон Иркутской области от 23 июля 2008 г. №59-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Иркутской области»;
-Закон Иркутской области от 12.03.2009 г №8-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам»
- Устав Железнодорожного МО.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Территориальные строительные нормы (ТСН)

- ТСН 30-303-2000 мо «Планировка и застройка городских и сельских поселений». ТСН ПЗП-99 МО.

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000 г.;

- «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки». Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.
- «Методическое руководство по разработке правил землепользования и застройки муниципальных образований». ООО территориального планирования «Град», Омск, 2012 г.

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978.
- «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков». Справочное пособие. М., 2000 г.;
- Приказ Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия (Росохранкультура) от 27.02.09 г. №37 г. Москва «Об утверждении положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».