



РЕШЕНИЕ

Совета депутатов муниципального образования «Тарасовское»

О протесте прокурора от 20.09. 2016 года

Совет депутатов муниципального образования «Тарасовское» РЕШАЕТ:

1. Приведённые в соответствие с законодательством РФ, а именно в части установления видов участков, предельных размеров разрешённого строительства **Правила землепользования и застройки – утвердить.**
2. Опубликовать (обнародовать) на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет <http://sarapulrayon.udmurt.ru>.

**Глава муниципального образования
«Тарасовское»**

А. Л. Мокрушин

**с. Тарасово
28 сентября 2016 г.
№ 6/1**

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1

Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	3
Статья 2. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	6
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	6
Статья 4. Застройщики. Заказчики	6
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил	7
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	8

ГЛАВА 2

Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Градостроительные регламенты

Статья 7. Общие положения о карте градостроительного зонирования	8
Статья 8. Карта градостроительного зонирования территории	9
Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов	9
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 11. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	11
Статья 12. Вспомогательные виды разрешенного использования	12
Статья 13. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости.....	12
Статья 13-1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	13
Статья 13-2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	15
Статья 13-3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	17
Статья 13-4. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны	19
Статья 13-5. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны	20
Статья 13-6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	21
Статья 14. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства. Иные параметры...	22
Статья 15. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	24
Статья 16. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты ..	25

ГЛАВА 3

Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	25
Статья 18. Изъятие земель для муниципальных нужд	26

Статья 19. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	26
Статья 20. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд	27

ГЛАВА 4

Планировка территории

Статья 21. Общие положения о планировке территории	27
Статья 22. Подготовка документации по планировке территории	28

ГЛАВА 5

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Акт выбора земельного участка

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	30
Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	30
Статья 25. Порядок предварительного согласования места размещения объекта. Акт о выборе земельного участка	31
Статья 26. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов	32

ГЛАВА 6

Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 27. Проектная документация	32
Статья 28. Разрешение на строительство	33
Статья 29. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию	33
Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	33

ГЛАВА 7

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 31. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	34
---	----

ГЛАВА 8

Заключительные положения

Статья 32. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	35
Статья 33. Порядок внесения изменений в Правила	36
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил застройки	37

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТАРАСОВСКОЕ»

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тарасовское» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Удмуртской Республики «О регулировании градостроительной деятельности в Удмуртской Республике», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Удмуртской Республики и муниципального образования «Тарасовское».

Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Тарасовское» на период до 2030 года, утвержденного Решением Совета депутатов муниципального образования «Тарасовское» от 05.08.2011 года №134, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Тарасовское», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ГЛАВА 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 13 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

владелец земельного участка, объекта капитального строительства – российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 13 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования «Тарасовское» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о

границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент — устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

жилой дом блокированной застройки — жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

заказчик — физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком;

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

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения;

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

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

индивидуальный жилой дом — отдельно стоящий жилой дом с приусадебным земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

красные линии — линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), 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);

линии регулирования застройки — линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

максимальный коэффициент застройки — элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть

площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

многоквартирный жилой дом – многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

основные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 13 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на строительство – 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 за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Удмуртской республики;

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

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

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации,

или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешённые виды использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 13 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 13 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отсыпки не менее, чем на 2 метра;

Статья 2. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Удмуртской Республики и нормативными правовыми актами муниципального образования «Тарасовское» посредством публичных слушаний.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила являются открытыми и общедоступными для всех заинтересованных лиц
2. Администрация муниципального образования «Тарасовское» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:
 - 1) опубликования Правил и их открытой продажи;
 - 2) размещения Правил на официальном сайте муниципального образования «Тарасовское» в сети «Интернет»;
 - 3) создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе архитектуры Администрации муниципального образования «Сарапульский район», иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в муниципальном образовании «Тарасовское»;
 - 4) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
2. Застройщики имеют право:
 - 1) осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
 - 2) утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
 - 3) в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед Администрацией муниципального образования «Тарасовское» об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

4) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

5) осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

1) соблюдать требования градостроительных регламентов;

2) использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления — для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

3) безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 ст.52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4) исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики:

1) выполняют инженерные изыскания;

2) привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

3) утверждают проектную документацию;

4) направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

5) реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

5. Допускается совмещение функций застройщика и заказчика.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования «Тарасовское» в области землепользования и застройки относятся:

1) установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

2) утверждение изменений в Правила.

2. К полномочиям Главы муниципального образования «Тарасовское» в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о назначении публичных слушаний;

2) утверждение заключений по результатам публичных слушаний.

3) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

6) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) иные полномочия.

3. К полномочиям Администрации муниципального образования «Тарасовское» в области землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

2) организация и проведение публичных слушаний;

3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- 6) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;
 - 7) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
 - 8) подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение Совета депутатов муниципального образования «Тарасовское»;
 - 9) контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
 - 10) согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
- иные полномочия.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе Администрации Тарасовского муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы Администрации Тарасовского муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой Администрации Тарасовского муниципального образования.

3. Комиссия:

1) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, установленном положением о проведении публичных слушаний;

2) рассматривает заявление застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил;

3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 24 настоящих правил;

4) готовит рекомендации Главе Администрации муниципального образования «Тарасовское» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 31 настоящих Правил;

5) рассматривает заявления о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта, обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями;

6) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в порядке, установленном статьей 26 настоящих Правил;

7) запрашивает необходимую информацию;

8) осуществляет иные полномочия.

4. Председатель и состав комиссии утверждаются постановлением Главы Администрации муниципального образования «Тарасовское». В состав Комиссии могут быть включены по согласованию представители надзорных органов. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, решения оформляет в виде протоколов.

ГЛАВА 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Градостроительные регламенты

Статья 7. Общие положения о карте градостроительного зонирования

1. Правилами застройки установлены территориальные зоны с учетом:

- 1) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов

территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Тарасовское» и Схемой территориального планирования муниципального образования «Сарапульский район»;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 8. Карта градостроительного зонирования территории

1. Карта градостроительного зонирования (Приложение № 1) выполнена на всю территорию муниципального образования «Тарасовское». На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны, основные территории общего пользования и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (Приложение № 2) отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», водоохранные зоны, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации и зоны охраны объектов культурного наследия.

Каждая охрannая зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Тарасовское»;

4) видов территориальных зон.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальной зоны.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

1) в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия,

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или действие градостроительного регламента не установлено, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Удмуртской Республики или уполномоченными органами муниципального образования «Тарасовское» в соответствии с федеральными законами.

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

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

8. В случае, если использование указанных в п.6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования статей 11-16 настоящих Правил застройки. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статьи 13,14 настоящих Правил застройки) и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 15-16 настоящих Правил застройки).

10. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Положения настоящей статьи установлены в соответствии со ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 11-16 настоящих Правил

застройки установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования «Тарасовское», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. 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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 23 настоящих Правил застройки.

Статья 11. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительными регламентами устанавливаются основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, водоснабжения, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:

1) в зонах Ж1 и Ж2 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;

2) в зоне Д1 могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны;

3) в зоне ПЗ могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

5. В условиях преобразования застроенных территорий в зонах Ж1, Ж2, Д2 при недостатке территории по существующим социальным нормативам совмещенное учреждение школы и детского сада считается условно разрешенным видом использования.

6. Соотношение разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах определяется проектом планировки.

7. Размещение учреждений торговли в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

8. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон (Р1) только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий