

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Собрания депутатов
Нанайского муниципального района
Хабаровского края
от 29.05.2024 № 403

ПРАВИЛА
землепользования и застройки сельского поселения
«Село Маяк» Нанайского муниципального района Хабаровского края

Общие положения

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Маяк» Нанайского муниципального района Хабаровского края (далее – Правила застройки, Правила) являются документом градостроительного зонирования сельского поселения «Село Маяк» Нанайского муниципального района Хабаровского края (далее – сельское поселение), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и органов местного самоуправления Нанайского муниципального района Хабаровского края.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Село Маяк» Нанайского муниципального района Хабаровского края (далее – Генеральный план сельского поселения).

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения – разделения сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Настоящие правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

Председатель Собрания депутатов

Глава муниципального района



Е.С. Масловская

Н.Г. Сафронов

СОСТАВ ДОКУМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ – ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Раздел	Глава	Наименование
		Преамбула
1		Порядок применения правил землепользования и застройки сельского поселения «Село Маяк» и внесения в них изменений
	1	Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления
	2	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами
	3	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления
	4	Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
	5	Внесение изменений в настоящие Правила
	6	Регулирование иных вопросов землепользования и застройки
2		Карта градостроительного зонирования
	1	Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село Маяк»
	2	Границы зон с особыми условиями использования территорий.
	3	Карта границ территорий объектов культурного наследия
	4	Карта границ территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.
	5	Карта границ территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности
	6	Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
3		Градостроительные регламенты
	1	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	2	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	3	Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности
4		Сведения о границах территориальных зон

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к решению Собрания депутатов
Нанайского муниципального района
Хабаровского края
от 29.05.2024 № 403

Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО МАЯК» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Нанайского муниципального района Хабаровского края и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного

наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения «Село Маяк» Нанайского муниципального района Хабаровского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом муниципального образования, Порядком деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Нанайского муниципального района Хабаровского края утвержденным постановлением администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края от 21.06.2017 № 230 и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, которые регулируют отношения по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по разработке правил землепользования и застройки относятся к полномочиям администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края.

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил далее по тексту), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (глава 2 раздела 2 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (глава 2, глава 3 раздела 3 настоящих Правил).

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные главой 1 раздела 3 настоящих Правил), применяются при образовании земельных

участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (глава 1 раздела 2 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава 2 раздела 2 настоящих Правил), в том числе в границах зон объектов культурного наследия (глава 3 раздела 2 настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в главе 2, главе 3 раздела 3 настоящих Правил.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в главе 1 раздела 3 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

9. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил) , установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (глава 1 раздела 2 настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (глава 1 раздела 3 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (глава 2 раздела 2 настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (глава 2, глава 3 раздела 3 настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия (глава 3 раздела 3 настоящих Правил).

10. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;
- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе

посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

11. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования, в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования, образование земельных участков, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

12. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Нанайского муниципального района по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

13. К вопросам местного значения Нанайского муниципального района относятся:

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах поселения, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях,

предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений, направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление о планируемом строительстве) параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территориях поселений, принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки, решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее также - приведение в соответствие с установленными требованиями), решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 36, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 41, 45, 46 Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами Нанайского муниципального района.

Глава 4. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. По проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки проводятся общественные обсуждения или публичные слушания в соответствии со статьями 5.1, 28, 31 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам, установленным Градостроительным кодексом

Российской Федерации, в Нанайском муниципальном районе Хабаровского края, утверждённом Собранием депутатов Нанайского муниципального района Хабаровского края.

Глава 5. Внесение изменений в настоящие Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительным кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в

градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Председатель Собрания депутатов

Глава муниципального района



 Е.С. Масловская

 Н.Г. Сафронов