РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СОВЕТ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «АМАЗАРСКОЕ»

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «МОГОЧИНСКИЙ РАЙОН»

РЕШЕНИЕ

21 сессия 5 созыва

01 апреля 2021 года № 91

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

«АМАЗАРСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО

РАЙОНА «МОГОЧИНСКИЙ РАЙОН»

ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Руководствуясь статьей 14 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в целях обеспечения градостроительного регулирования на территории городского поселения «Амазарское» муниципального района «Могочинский район» Совет муниципального образования

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского поселения «Амазарское» муниципального района «Могочинский район» Забайкальского края. Общая часть, согласно приложению №1.
2. Главе Администрации городского поселения «Амазарское» подготовить и утвердить план работ по описанию границ территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, согласно статье 3 настоящих Правил.
3. Главе Администрации городского поселения «Амазарское» информировать уполномоченные органы государственной власти и субъектов экономической деятельности, имеющих объекты недвижимости на территории населенных пунктов о необходимости подготовки и направления в государственный кадастр недвижимости сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемых для указанных объектов (санитарно-защитные и охранные зоны объектов).
4. Главе Администрации городского поселения «Амазарское» принять меры по подготовке и описанию границ зон с особыми условиями, устанавливаемых правовыми актами органов местного самоуправления (зоны санитарной охраны источников водоснабжения, санитарно-защитные и охранные зоны объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры местного значения поселения, зоны охраны объектов культурного наследия местного значения поселения).

5. Настоящее решение обнародовать на информационном стенде городского поселения «Амазарское» и на официальном сайте администрации муниципального района «Могочинский район» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <http://mogocha.75.ru> .

Глава городского Председатель Совета

поселения «Амазарское» ГП «Амазарское»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Котлузаманов А.Р. Кузнецова Н.Ю.

Приложение №1 к решению

Совета городского поселения «Амазарское»

№ 91 от 01.04.2021 года

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «АМАЗАРСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «МОГОЧИНСКИЙ РАЙОН». ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

**Глава 1. Общие положения**

Статья 1. Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки городского поселения «Амазарское» муниципального района «Могочинский район» (далее - Правила), как документ градостроительного зонирования являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 7, 11, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральным законом «Об охране окружающей среды», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Забайкальского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района «Могочинский район», а также в соответствии с утвержденным документом территориального планирования - Генеральным планом городского поселения «Амазарское».

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах границы городского поселения «Амазарское», установленной законами Забайкальского края.

Настоящие Правила не распространяются на объекты градостроительной деятельности особого регулирования, в части урегулированной соответствующими федеральными законами и законами края. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории городского поселения «Амазарское» (далее - субъектов градостроительной деятельности).

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

- деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования;

- инициативных действий физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;

- деятельности органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории;

- проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- соблюдения настоящих Правил посредством контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан и юридических лиц;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района «Могочинский район» и городского поселения «Амазарское»;

- с государственными правовыми актами и техническими регламентами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

4. Настоящие Правила являются правовым актом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений.

5. По вопросам, касающимся землепользования и застройки, правовые акты органов местного самоуправления действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 2. Юридическая сила Правил

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

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты: имеют виды разрешенного использования, которые не входят в число установленных, для соответствующих территориальных зон; имеют предельные параметры, не соответствующие градостроительному регламенту.

3. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам могут существовать и использоваться без установления срока приведения этих объектов требованиям настоящих Правил. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и техническим регламентам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды или объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам устанавливается срок приведения их в соответствие Правилам или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с требованиями федеральных законов.

4. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов их разрешенного использования, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Объекты капитального строительства, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов.

Статья 3. Содержание, назначение и реализация системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории городского поселения «Амазарское».

1. Система регулирования землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании – деятельности органов местного самоуправления по установлению в настоящих Правилах границ территориальных зон, их описанию в соответствии с требованиями части 6.1. статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации и установлению градостроительных регламентов применительно к таким зонам. Система регулирования землепользования и застройки также включает информирование субъектов градостроительной деятельности о возможных ограничениях в использовании территорий в связи с установлением границ зон с особыми условиями использования территорий, а также об установлении в соответствии с генеральным планом городского поселения границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и параметрах их развития.

2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- введения градостроительных регламентов в целях обеспечения правообладателям земельных участков и иных объектов недвижимости и лицам, желающим приобрести права на земельные участки и иные объекты недвижимости, правовых гарантий использования объектов недвижимости, а также изменения видов разрешенного использования объектов недвижимости;

- обеспечения реализации планов и программ развития территории городского поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- повышения эффективности использования земельных участков, а также создания условий для привлечения инвестиций в развитие территории городского поселения;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки;

- эффективного контроля деятельности органов местного самоуправления со стороны граждан в сфере градостроительства, а также контроля субъектов градостроительной (строительной) деятельности со стороны органов надзора и контроля.

3. Реализация системы регулирования землепользования и застройки предусматривает последовательное и планомерное установление на основе генерального плана городского поселения «Амазарское» границ территориальных зон в соответствии с решениями Главы администрации муниципального района «Могочинский район», содержащими планы установления границ на пятилетний период, включающие порядок и сроки проведения работ в отношении отдельных частей территории городского поселения в соответствии с частью 5 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Порядок проведения работ предусматривает следующую основную последовательность их проведения, применительно к территориям населенных пунктов в их границах, установленных генеральным планом городского поселения «Амазарское»:

- в первую очередь устанавливаются границы зон существующих и планируемых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствующих частях территории населенного пункта (границы зон существующих объектов в существующей застройке устанавливаются на основе красных линий, определяемых в порядке, предусмотренном п. 2, части 2, статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- во вторую очередь устанавливаются границы зон существующих и планируемых объектов, расположенных на землях общего пользования (кроме границ зон инженерной и транспортной инфраструктуры) в соответствующих частях территории населенного пункта;

- в третью очередь устанавливаются границы жилых и общественно-деловых зон в соответствующих частях территорий населенного пункта;

- в четвертую очередь устанавливаются производственные зоны предприятий, располагаемых на соответствующих частях территории населенного пункта;

- в пятую очередь устанавливаются границы прочих территориальных зон в соответствующих частях территории населенного пункта.

5. Порядок проведения работ предусматривает следующую основную последовательность их проведения, применительно к территориям поселения вне границ населенных пунктов, установленных генеральным планом городского поселения «Амазарское»:

- в шестую очередь устанавливаются границы территориальных зон, расположенных на существующих и планируемых землях промышленности (в т.ч. транспорта, энергетики), землях специального назначения; землях сельскохозяйственного назначения в соответствующих частях территории поселения;

- в седьмую очередь устанавливаются границы территориальных зон расположенных на территориях природных объектов, на которых возможно размещение градостроительных объектов как временных, так и постоянных, в том числе: зоны размещения курортов и иных аналогичных по назначению объектов на особо охраняемых природных территориях, транспортных и инженерных коммуникаций, необходимых для их функционирования; зоны размещения гидротехнических сооружений и мостовых сооружений в зонах пересечения поверхностных водотоков и автомобильных и железных дорог; зоны планируемых недропользований, земли лесного фонда в соответствующих частях территории поселения;

- в восьмую очередь устанавливаются границы территориальных зон, расположенных на прочих территориях городского поселения.

6. Проведение работ по установлению границ территориальных зон для размещения объектов федерального, регионального и местного (районного) значения (за исключением линейных объектов) в соответствии с частью 3.1. статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется при наличии в документах территориального планирования или в документации по планировке, выполняемой по решению соответствующих органов государственной власти или местного самоуправления, а также в генеральном плане городского поселения описания местоположения соответствующих функциональных зон.

7. В плане установления границ территориальных зон определяется порядок и сроки описания их границ в соответствии с требованиями части 6.1. статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Реализация системы регулирования землепользования и застройки предусматривает возможность изменения порядка и очередности установления границ территориальных зон в связи с необходимостью внесения изменений в карту зонирования по инициативе органов государственной власти и местного самоуправления, а также по инициативе юридических и физических лиц.

Статья 4. Переходный период введения системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории городского поселения «Амазарское».

1. Переходный период введения системы регулирования землепользования и застройки продолжается в течение всего процесса подготовки правил землепользования и застройки, включая подготовку материалов по установлению границ всех территориальных зон, их описанию и направлению сведений об их установлении для включения в состав сведений единого государственного реестра недвижимости. Действие правил землепользования и застройки, в части касающейся применения градостроительных регламентов, распространяется исключительно на части территорий городского поселения, в отношении которых выполнено градостроительное зонирование, а сведения об установленных границах территориальных зон внесены в единый государственный реестр недвижимости (реестр границ).

2. Применительно к территориальным зонам, для которых настоящими Правилами установлены виды разрешенного использования, не соответствующие сложившемуся при осуществлении градостроительной деятельности виду использования, (в том числе в результате преобразования организаций или изменения направления их деятельности, перехода прав собственности на имущественные объекты, осуществлении инвестиционных проектов в период разработки, согласования и принятия настоящих Правил), органы местного самоуправления осуществляют процедуры установления вида разрешенного использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

2. Органы местного самоуправления муниципального района «Могочинский район» в течение переходного периода:

- обеспечивают последовательный и планомерный переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования в установленных границах территориальных зон определенного вида. В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам настоящих Правил;

- организуют деление территории городского поселения на земельные участки посредством разработки субъектами градостроительной деятельности документации по планировке территорий;

- обеспечивают уточнение границ территориальных зон в соответствии с утвержденной документацией по планировке территорий.

Статья 5. Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав правовые нормы, картографические материалы и иные приложения являются общедоступными, за исключением материалов содержащих сведения о территориальных зонах объектов, информация о которых составляет государственную тайну в соответствии с федеральным законодательством. Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения (в том числе через электронные средства массовой информации);

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, в уполномоченных органах Администрации муниципального образования городского поселения «Амазарское»;

- предоставления гражданам и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению и предоставлению других градостроительных документов, в том числе документов, характеризующих условия землепользования и застройки отдельных земельных участков - градостроительных планов земельных участков.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Статья 6. Общественные обсуждения и публичные слушания

1. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся с целью информирования физических и юридических лиц и обеспечения их прав на участие в градостроительной деятельности и учета их мнения при принятии решения.

2. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в соответствии с требованиями статей 5.1, с учетом особенностей устанавливаемых статьями 30, 31, 32, 39, 40, 43, Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в иных случаях, установленных законодательством и Уставом городского поселения. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией в случаях, указанных в статьях 40, 43-45 настоящих Правил.

3. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании в установленные законом сроки. Оповещение осуществляется, в том числе в форме:

- публикаций в газетах;

- объяснений по местному радио и (или) телевидению;

- вывешивания объявлений в здании Администрации городского поселения «Амазарское» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса,

- о дате, времени и месте проведения публичного слушания,

- о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде его функционального назначения и т.д.).

4. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила содержат: общую часть и специальные части, в виде отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений. В указанные Правила могут вноситься дополнения и изменения. Дополнения могут вноситься путем включения в состав Правил отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений, а также отдельных правовых норм и иных данных в указанные документы непосредственно.

Статья 8. Основные термины и определения.

В настоящих Правилах используются термины, определяемые в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в статьях настоящих Правил.

**Глава 2. Картографические документы градостроительного зонирования, иные картографические документы и градостроительные регламенты.**

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования и иные картографические документы.

1. Установление границ территориальных зон осуществляется путем подготовки и утверждения картографических документов градостроительного зонирования следующих видов:

- Карты градостроительного зонирования городского поселения «Амазарское» (далее - Карта зонирования), отображающей границы территориальных зон применительно ко всей территории городского поселения «Амазарское»;

- планов градостроительного зонирования отдельных частей территории городского поселения «Амазарское» (фрагментов карты градостроительного зонирования), отображающих границы территориальных зон на отдельных частях территории и являющихся приложениями к Правилам землепользования и застройки по смыслу части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- графических описаний местоположения границ отдельных территориальных зон, являющихся приложениями к Правилам землепользования и застройки, в соответствии с требованиями части 6.1. статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Сведения об установленных зонах с особыми условиями использования территорий и сведения о территориях, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию отображаются на иных картографических документах, являющихся приложениями к Правилам землепользования и застройки по смыслу части 5 и 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, следующих видов:

- Карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия;

- Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию.

3. Карты и планы градостроительного зонирования должны содержать:

- установленные границы территориальных зон;

- коды устанавливаемого вида территориальной зоны (изображается комбинацией буквенных (кириллица) и цифровых (арабские) символов).

4. Границы территориальных зон могут совпадать с:

- установленными документацией по планировке территорий красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами полос отвода линий коммуникаций;

- границами населенных пунктов;

- иными линиям и границами.

5. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий может отображать границы следующих объектов, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости (отображаются непрерывными линиями):

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- защитная зона объекта культурного наследия;

- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);

- охранная зона железных дорог;

- придорожные полосы автомобильных дорог;

- охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

- охранная зона линий и сооружений связи;

- приаэродромная территория;

- зона охраняемого объекта;

- зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

- охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

- водоохранная (рыбоохранная) зона;

- прибрежная защитная полоса;

- округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

- зоны затопления и подтопления;

- санитарно-защитная зона;

- зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

- охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

- зона наблюдения;

- зона безопасности с особым правовым режимом;

- рыбохозяйственная заповедная зона;

- зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

- охранная зона тепловых сетей;

- другие зоны с особыми условиями использования территории, установленные на основании законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления.

6. Если в едином государственном реестре недвижимости сведения о каких-либо зонах с особыми условиями использования территории отсутствуют, они могут быть отображены условно (как планируемые), на основе нормативных требований, установленных постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации (границы зон отображаются пунктирными линиями). По мере внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, в указанную карту вносятся уточнения, отображающие местоположение границ соответствующих зон, но не чаще одного раза в шесть месяцев, в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию отображает границы территорий, на которых осуществляется деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе:

- территориальные зоны, на которых в целях устойчивого развития территории размещаются объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения в порядке, предусмотренном статьей 41 и 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- жилые территории в населенных пунктах, застроенные многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу, а также домами снос и реконструкция которых, планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом депутатов городского поселения «Амазарское» в порядке, предусмотренном статьей 46.1- 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- территории планируемых функциональных зон (в соответствии с решениями генерального плана городского поселения), на которых предусмотрена возможность комплексного освоения территории арендаторами земельных участков в порядке, предусмотренном статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- территории планируемых жилых функциональных зон в населенных пунктах (в соответствии с решениями генерального плана городского поселения), на которых предусмотрено освоение территории в целях строительства стандартного жилья (многоквартирных и блокированных жилых домов экономического класса) в порядке, предусмотренном статьей 46.5 – 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- территории, застроенные объектами капитального строительства, находящимися в собственности юридических или физических лиц, а также незастроенные территории, на которых расположены земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, если этими лицами выражена инициатива о комплексном развитии территории в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами в порядке, предусмотренном статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- жилые территории в населенных пунктах, застроенные жилыми домами (кроме многоквартирных), признанными аварийными и подлежащими сносу, а также домами (кроме многоквартирных) снос и реконструкция которых, планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом депутатов городского поселения «Амазарское» в порядке, предусмотренном статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- территории, застроенные юридическими или физическими лицами, объектами капитального строительства, признанными самовольными постройками, а также застроенные территории, на которых расположены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, не соответствующие установленным настоящими Правилами градостроительными регламентами в порядке, предусмотренном статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Общие требования к масштабам и оформлению Карты зонирования и других картографических документов

1. Карта зонирования для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1: 50000. План зонирования для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 10000. План зонирования для отдельных частей территории населенного пункта или других территорий поселения, выполняется в масштабе 1:500 и менее. Графическое описание местоположения территориальной зоны выполняется в масштабе удобном для представления графического материала в зависимости от размеров соответствующей территориальной зоны.

2. Территориальные зоны устанавливаются путем их выделения цветом и нанесения буквенно-цифрового кода вида зоны.

3. Карта зон с особыми условиями использования территорий для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1:50000. Карта зон с особыми условиями использования территорий для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1:10000.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий указываются путем их выделения цветом и (или) формой линий.

5. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию для всей территории муниципальные образования выполняется в масштабе 1:50000. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 10000.

6. Границы территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию указываются замкнутыми линиями определенного цвета.

Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработку проекта Карты зонирования и других картографических документов осуществляет специализированная организация (далее - разработчик) по заказу Администрации муниципального образования городского поселения «Амазарское».

2. Администрация муниципального образования городского поселения «Амазарское» проверяет проект Карты зонирования и других картографических документов на их соответствие документам территориального планирования.

3. Разработчик (уполномоченный орган) уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом внесенных Администрацией муниципального образования городского поселения «Амазарское» замечаний и предложений и направляет уточненный проект Карты зонирования и других картографических документов в Администрацию муниципального образования городского поселения «Амазарское».

Статья 12. Публичные слушания по проекту Карты зонирования и других картографических документов.

1. Публичные слушания по проекту Карты зонирования и других картографических документов проводится в порядке, установленном федеральными законами, в том числе статьями 31 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Уставом муниципального образования.

1. В течение двух месяцев после объявления публичных слушаний физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию городского поселения «Амазарское» свои замечания и предложения к проекту Карты зонирования и других картографических документов.

Статья 13. Утверждение Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработчик (уполномоченный орган) уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом результатов публичных слушаний, разрабатывает на основе уточненной Карты зонирования и других картографических документов проект решения «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) городского поселения «Амазарское» в составе Правил землепользования и застройки городского поселения «Амазарское». Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет городского поселения «Амазарское».
2. Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета городского поселения «Амазарское». Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) городского поселения «Амазарское» в составе Правил землепользования и застройки городского поселения «Амазарское» публикуется вместе с Картой зонирования и (или) другими картографическими документами, выполненными в соответствующем масштабе.

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

1. Реализацию Карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация городского поселения «Амазарское» в соответствии с решением об ее утверждении. Реализация карты зонирования осуществляется путем проведения мониторинга (наблюдения) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского поселения «Амазарское» принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.
2. Администрация городского поселения «Амазарское» информирует жителей о ходе реализации Карты зонирования и других картографических документов.
3. Мониторинг (наблюдение) и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленным настоящими Правилами, осуществляют Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, иные уполномоченные настоящими Правилами органы городского поселения «Амазарское» и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с городского поселения «Амазарское».
4. Порядок деятельности по проведению мониторинга (наблюдения) и контроля устанавливается настоящими Правилами.

Статья 15. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

1. Утвержденная Карта зонирования и другие картографические документы могут актуализироваться путем внесения изменений и дополнений в Карту зонирования и другие картографические документы. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами для разработки, публичного обсуждения и утверждения Карты зонирования и других картографических материалов.
2. Локальные изменения в Карту зонирования могут осуществляться путем подготовки плана зонирования для соответствующей части территории городского поселения.

Статья 16. Разработка и утверждение градостроительных регламентов, внесение в них изменений

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.
2. Градостроительные регламенты разрабатываются по заказу Администрации городского поселения «Амазарское» разработчиком либо уполномоченным на это органом Администрации городского поселения «Амазарское» и утверждаются Советом городского поселения «Амазарское» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета муниципального образования городского поселения «Амазарское» и Уставом городского поселения «Амазарское».
3. Изменения в градостроительные регламенты вносятся в порядке, установленном для их утверждения.

Статья 17. Виды и градостроительные регламенты территориальных зон.

1. Территориальные зоны, установленные для городского поселения «Амазарское» включают четыре группы видов зон: территориальные зоны, исключенные из возможного градостроительного использования; территориальные зоны природных объектов, ограниченно используемые в градостроительных целях; территориальные зоны, предназначенные для градостроительного использования вне населенных пунктов; территориальные зоны в населенных пунктах.

2. К первой группе видов территориальных зон отнесены ныне существующие и планируемые: особо охраняемые природные территории, из состава которых исключены земли под любыми существующими градостроительными объектами (включая населенные пункты) и участки земель сельскохозяйственного назначения; территории, образованные в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов; земли запаса. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода исключения из возможного градостроительного использования (И)). Для данной группы видов территориальных зон градостроительные регламенты не устанавливаются.

К первой группе зон относятся заповедная и особо охраняемые зоны, а также зоны познавательного туризма и традиционного природопользования, формируемые при специальном зонировании особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории городского поселения в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Виды разрешенного использования земельных участков (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) в данной группе видов территориальных зон следующие: 3.9 (ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира); 5.2 (размещение временных палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий); 5.3. (обустройство мест охоты и рыбалки, сооружений, необходимых для поддержания поголовья зверей и количества рыбы); 9.0 (сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)); 9.1. (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными); 11.1 (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством); 12.3 (отсутствие хозяйственной деятельности).

3. Ко второй группе видов территориальных зон могут быть отнесены территории природных объектов, на которых возможно размещение градостроительных объектов как временных, так и постоянных, в том числе: зоны размещения курортов и иных аналогичных по назначению объектов на особо охраняемых природных территориях, транспортных и инженерных коммуникаций, необходимых для их функционирования; зоны размещения гидротехнических сооружений и мостовых сооружений в зонах пересечения поверхностных водотоков и автомобильных и железных дорог; зоны планируемых недропользований, земли лесного фонда. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода ограниченного градостроительного использования (ОИ)). Для данной группы видов территориальных зон градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах данных видов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации. При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данной территориальной зоны полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ко второй группе зон относятся рекреационная зона, хозяйственная зона и зона обслуживания посетителей, формируемые при специальном зонировании особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории городского поселения в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Виды разрешенного использования земельных участков (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) в данной группе видов территориальных зон следующие: 3.9.1. (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)); 5.2.1. (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей); 6.0, 6.1 (осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами); 6.7 (размещение объектов электросетевого хозяйства в зонах предназначенных для оздоровления человека); 7.0 (размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ в границах водоохранных зон); 7.2 (размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей в зонах предназначенных для оздоровления человека); 9.2 (использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта); 9.2.1. (размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей); 10.0 (деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5); 11.3 (размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

4. К третьей группе видов территориальных зон могут быть отнесены территории, расположенные на существующих и планируемых землях промышленности (в т.ч. транспорта, энергетики), землях специального назначения; землях сельскохозяйственного назначения. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода возможного градостроительного использования:

* зоны сельскохозяйственного назначения, используемые в градостроительных целях (СЗ);
* зоны промышленности, используемые в градостроительных целях (в т.ч. транспорта и энергетики) (ЗП);
* зоны специального назначения, используемые в градостроительных целях (ЗС).

Для данной группы видов территориальных зон градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах данных видов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне СЗ (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 1.0 (ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции); 13.1 (осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции); 13.2. (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений); 13.3. (размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗП (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 4.9.1. (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса); 6.0 (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.11); 7.0 (размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗС (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 5.2 (размещение временных палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий); 5.2.1. (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей); 5.3. (обустройство мест охоты и рыбалки, сооружений, необходимых для поддержания поголовья зверей и количества рыбы); 8.0 (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий); 8.1 (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования); 8.2 (размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации); 8.4 (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения); 11.3 (размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений); 12.1 (ритуальная деятельность) размещение кладбищ и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; 12.2 (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

5. К четвертой группе видов территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов городского поселения «Амазарское», относятся (с указанием буквенного символа - кода вида разрешенного использования):

* жилые зоны (Ж);
* общественно-деловые зоны (О);
* производственные зоны (П);
* зоны инженерной и транспортной инфраструктур (И);
* рекреационные (Р);
* зоны сельскохозяйственного использования (СХ);
* специального назначения (С);
* военных объектов и иных режимных территорий (В).

6. Для территориальных зон четвертой группы видов градостроительные регламенты (с указанием видов разрешенного использования) устанавливаются статьями 21-28 настоящих Правил. Градостроительные регламенты территориальных зон включают виды разрешенного использования зон в соответствии с установленной настоящими Правилами классификацией (соответствующей Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации), а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, если иное не предусмотрено законодательством и настоящими Правилами.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, как градостроительные ограничения, устанавливаемые настоящими Правилами, не могут воспроизводить аналогичные требования, устанавливаемые нормами федерального законодательства и правовыми актами органов государственной власти Забайкальского края.

8. Владельцы недвижимости имеют право самостоятельно выбирать предусмотренные для данной территориальной зоны виды разрешенного использования недвижимости и обращаться в органы местного самоуправления по вопросу изменения вида территориальной зоны (внесения изменений в Карту зонирования).

Статья 18. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Для некоторых видов территориальных зон градостроительными регламентами могут устанавливаться предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе: их минимальная площадь земельного участка, минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту, минимальная ширина/глубина земельного участка, максимальный процент застройки земельного участка, минимальный процент озеленения, максимальная высота здания, максимальная высота оград (заборов).

Статья 19. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в составе градостроительного регламента для четвертой группы видов зон, в случае если данные территориальные зоны находятся в границах территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию.
2. Расчетные показатели определяются в соответствии с генеральным планом городского поселения и утвержденными нормативами градостроительного проектирования объектов капитального строительства регионального и местного значения (района и поселения), расположенных в соответствующих территориальных зонах, согласно главе 3.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Учет и хранение документов градостроительного зонирования

1. Утвержденные в установленном порядке настоящие Правила, а также все внесенные в них изменения и дополнения подлежат учету и хранению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городского поселения «Амазарское».

### Глава 3. Градостроительные регламенты территориальных зон (с указанием видов разрешенного использования и разрешенных параметров земельных участков и их застройки).

Статья 21. Жилые зоны, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

1. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и гаражей, иных связанных с проживанием и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду объектов.

К жилым зонам относятся:

**Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными жилыми домами (Ж2)** - используется преимущественно для размещения многоквартирных жилых домов низкой и средней этажности (от 2 до 8 этажей) в населенных пунктах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 1 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| Виды разрешенного использования | | |
| Для индивидуального жилищного строительства. (2.1.) | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | С |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | С |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | О |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | О |
| Обслуживание жилой застройки. (2.7.) | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046), [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | О |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) | О |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | - |

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции) \*** | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков (м)** | **0** |
| **Минимальная площадь земельного участка (га)** | **0,02** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **10** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **25** |
| **Максимальный процент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный процент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания (м)** | **20** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

\* прочие, кроме установленных в настоящей таблице предельные параметры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж4)** - используется для размещения индивидуальных жилых домов с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, огородничества, ведения садоводства и дачного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон в населенных пунктах.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 3 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| Виды разрешенного использования | | |
| Для индивидуального жилищного строительства. (2.1) | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | О |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | С |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных. | С |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. | С |
| Обслуживание жилой застройки. (2.7.) | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046), [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | О |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) | О |
| Ведение огородничества (13.1) | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. | С |
| Ведение садоводства (13.2) | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей. | С |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | - |

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции)\*** | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков (м)** | **0** |
| **Минимальная площадь земельного участка (га)** | **0,02** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **6** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **25** |
| **Максимальный процент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный процент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания (м)** | **20** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **2,5** |

\* прочие, кроме установленных в настоящей таблице предельные параметры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территориальных зон (Ж2-Ж4). Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данных территориальных зон (Ж2-Ж4) полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Общественно-деловая зона, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

1. **Общественно-деловая зона (О)** - предназначения для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, а также образовательных учреждений начального, среднего и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности, в границах населенных пунктов.

В границах общественно-деловой зоны могут располагаться без ограничений по времени существующие до принятия настоящих правил следующие объекты капитального строительства: жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. Размещение новых объектов капитального строительства, из числа перечисленных выше и их реконструкция не допускаются.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 4 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| Виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | О |
| Социальное обслуживание (3.2) | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4. | О |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | О |
| Здравоохранение. Амбулаторно поликлиническое обслуживание. Стационарное медицинское обслуживание (3.4, 3.4.1., 3.4.2, 3.4.3.) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации;  Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги). | О |
| Образование и просвещение. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Среднее и высшее профессиональное образование (3.5, 3.5.1, 3.5.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2.  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом. | О |
| Культурное развитие. Объекты культурно-досуговой деятельности. Парки культуры и отдыха. Цирки и зверинцы. (3.6, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.  размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;  размещение парков культуры и отдыха;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе. | О |
| Религиозное использование. Осуществление религиозных обрядов. Религиозное управление и образование (3.7, 3.7.1, 3.7.2) | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги);  Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища). | С |
| Общественное управление. Государственное управление. (3.8, 3.8.1) | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1;  Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги. | О |
| Обеспечение научной деятельности. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9, 3.9.1) | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1;  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие). | О |
| Ветеринарное обслуживание. Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Приюты для животных. (3.10, 3.10.1, 3.10.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека;  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных;  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных. | С |
| Предпринимательство. Деловое управление. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Рынки. Магазины. Банковская и страховая деятельность. Общественное питание. Гостиничное обслуживание. Развлечения. Выставочно-ярморочная деятельность (4.0, 4.1-4.8, 4.10) | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041)-4.8.  Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045)10;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.  Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.  Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).  Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.  Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.8.1 - 4.8.](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1481)2;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон;  размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий). | О |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | - |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции) \*** | | |
|  | **Отдельные жилые дома** | **Общественные объекты** |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков (м)** | **0** | **0** |
| **Минимальная площадь земельного участка (га)** | **0,01** | **0,01** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **27** | **42** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **24** | **24** |
| **Максимальный процент застройки (%)** | **60** | **80** |
| **Минимальный процент озеленения (%)** | **10** | **10** |
| **Максимальная высота здания (м)** | **22** | **22** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **НР\*\*** | **1,5** |

\* прочие, кроме установленных в настоящей таблице предельные параметры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

\*\* (не регулируется) не подлежит установлению.

2. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данной территориальной зоны. Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данной территориальной зоны полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Производственные зоны виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов в границах населенных пунктов и на землях промышленности.

К производственным зонам относятся:

**Зона предприятий (П)** - используется для размещения предприятий и коммунально-складских объектов, обслуживающих жилую и производственную зоны.

|  |  |
| --- | --- |
| Таблица 5 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | |
| Виды разрешенного использования | П |
| Производственная деятельность (6.0)  Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.  Энергетика (6.7)  Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | О |
| Коммунальное обслуживание (3.1)  Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.  Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). | С |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору |

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции) (П)\*** | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков (м)** | **5** |
| **Минимальная площадь земельного участка (га)** | **2,0** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **20** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **60** |
| **Максимальный процент застройки (%)** | **65** |
| **Минимальный процент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания (м)** | **НР\*\*** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **2,5** |

\* прочие, кроме установленных в настоящей таблице предельные параметры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

\*\* (не регулируется) не подлежит установлению.

2. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территориальных зон (П). Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данных территориальных зон (П) полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков

1. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с техническими регламентами.

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

**Зона сооружений железной дороги (И2)** - используется для размещения железнодорожных путей, станции и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

**Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (И3)** - используется для размещения головных сооружений водоснабжения, очистных сооружений, канализации, источников теплоснабжении и электроснабжения, сооружений газоснабжении, теле- и радиотрансляции, телефонизации, соответствующих магистральных инженерных сетей, требующих обязательного учета при планировании и застройке городского поселения.

**Зона сооружений автомобильного транспорта (И4)** - используется для размещения объектов и коммуникаций автомобильного транспорта.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Таблица 6  О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | | |
| Виды разрешенного использования | И2 | И3 | И4 |
| Коммунальное обслуживание (3.1)  Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311)  Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)  Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - | О | О |
| Автомобильный транспорт (7.2, 7.2.2, 7.2.3);  Размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6; размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.  Земельные участки (территории общего пользования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0, 12.0.1.  Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.  Служебные гаражи (4.9)  Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](file:///D:\ВАЖНЫЕ%20ФАЙЛЫ\Приказ%20Министерства%20экономического%20развития%20РФ%20от%201%20сентября%202014%20г%20N%20540%20Об%20утверждении%20классификатора%20видов.rtf#sub_1030), [4.0](file:///D:\ВАЖНЫЕ%20ФАЙЛЫ\Приказ%20Министерства%20экономического%20развития%20РФ%20от%201%20сентября%202014%20г%20N%20540%20Об%20утверждении%20классификатора%20видов.rtf#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо. | - | - | О |
| Железнодорожный транспорт (7.1.)  Размещение железнодорожных путей  Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | О | - | - |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | | |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон не подлежат установлению.

3. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территориальных зон (И3-И4). Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данных территориальных зон (И3-И4) полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Рекреационные зоны, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

1. В состав зон рекреационного назначения включаются территории занятые городскими (поселковыми) лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, территории естественного ландшафта.

К рекреационным зонам относятся:

**Зона естественного ландшафта (Р3)** - включает в себя природные ландшафты и другие открытые пространства, расположенные в границах населенных пунктов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 9 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| Виды разрешенного использования | | |
| Природно-познавательный туризм, Туристическое обслуживание (5.2) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий. | О |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору. | - |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон не подлежат установлению.

3. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территориальных зон (Р1-Р3). Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данных территориальных зон (Р1-Р3) полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 26. Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

1. К зонам специального назначения относятся:

**Зона кладбищ (С2)** - используется для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению в границах населенных пунктов.

**Зона объектов обращения с твердыми коммунальными отходами (С3)** – используется для размещения площадок временного накопления твердых коммунальных отходов в границах населенных пунктов.

Порядок использования территории зон специального назначения устанавливается настоящими Правилами с учетом требования государственных градостроительных и санитарных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **С2** | **С3** |
| Недропользование (6.1)  Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке. | **-** | **-** |
| Ритуальная деятельность (12.1)  Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений. | **О** | **-** |
| Специальная деятельность (12.2)  Временное накопление и утилизация отходов производства и потребления;  места сбора вещей для их вторичной переработки. | **-** | **О** |
| Гидротехнические сооружения (11.3)  Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений. | **-** |  |
| Автомобильный транспорт (7.2)  Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений. | **-** |  |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон не подлежат установлению.

3. Действующими законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края не предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территориальных зон (С2). Данные ограничения установлены исключительно настоящими Правилами в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае установления таких ограничений законодательными актами Российской Федерации или Забайкальского края в градостроительные регламенты вносятся сведения, отсылающие к соответствующим статьям данных законодательных актов.

При расположении земельных участков и (или) объектов капитального строительства в пределах данных территориальных зон (С2) полностью или частично в границах установленных зон с особыми условиями использования территорий (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) на указанные участки и объекты распространяются ограничения использования территорий, установленные для указанных зон с особыми условиями использования территорий постановлениями Правительства Российской Федерации, принятыми в соответствии с главой 19 Земельного кодекса Российской Федерации.

### Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

Статья 27. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Для регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории городского поселения «Амазарское» формируется Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (Далее – Комиссия).

Комиссия формируется на основании решения Главы администрации городского поселения и действует в соответствии со своим положением, утвержденным Главой и настоящими Правилами.

2. Председателем комиссии является Глава городского поселения «Амазарское» или один из его заместителей.

3. В целях реализации настоящих Правил Комиссия:

- организует процесс последовательного формирования и совершенствования системы регулирования застройки, обеспечивает постоянное действие настоящих Правил, в том числе посредством внесения предложений об их изменении и дополнении;

- контролирует соблюдение настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности;

- предоставляет информацию заинтересованным лицам по вопросам застройки;

- проводит публичные слушания и принимает по их результатам решения или рекомендации, в том числе о предоставлении зональных согласований;

- предоставляет регулярные (не реже одного раза в год) отчеты о деятельности Комиссии Совету городского поселения «Амазарское».

Статья 28. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Иные органы Администрации городского поселения «Амазарское» осуществляют функции регулирования застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, положениями об этих органах.

**Глава 5. Контроль над использованием территорий и строительными изменениями объектов недвижимости, производимыми их владельцами**

Статья 29. Основания для осуществления контроля

Основаниями для осуществления контроля над использованием территорий и строительными изменениями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части, касающейся соблюдения градостроительных регламентов территориальных зон, выделенных на Карте зонирования и других картографических документов, видов разрешенного использования, ограничений по экологическим требованиям, условиям землепользования, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;

- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной среды, содержащиеся в технических регламентах, иных правовых актах и документах;

- утвержденные проекты планировки частей территории городского поселения (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

Статья 30. Субъекты контроля

1. Контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки - в части: проверки строительных намерений владельцев недвижимости и предоставления специальных зональных согласований для видов разрешенного использования недвижимости, указанных в настоящих Правилах;

- Уполномоченный орган Администрации городского поселения «Амазарское» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования и Картой зон с особыми условиями использования территорий;

- Орган земельного контроля и распоряжения муниципальными землями - в части проверки соответствия фактического использования земель виду разрешенного использованию, установленному градостроительными регламентами и Картой зонирования, в процессе проведения земельного контроля в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации и принятия решений о предоставлении земельных участков.

Иные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и (или) в составе Комиссии.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использовать объекты недвижимости, подготавливать и осуществлять строительные изменения.

Контроль осуществляется также в отношении физических и юридических лиц, не владеющих объектами недвижимости на долгосрочной основе, но подготавливающих условия для вступления в такие права посредством разработки и реализации соответствующих проектов.

Статья 31. Виды контроля

1. Контроль над использованием территорий и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок намерений владельцев по строительному изменению недвижимости (представляемых в форме проектной документации) в части соответствия настоящим Правилам (видам разрешенного использования; требованиям охраны природы, условиям землепользования);

- проверок проектной документации на соответствие обязательным техническим регламентам, иным обязательным стандартам и требованиям, содержащимся в иных нормативных правовых актах;

- инспекций в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства.

Статья 32. Предписания о соблюдении настоящих Правил

1. В тех случаях, когда контролирующим или надзорным органом установлено, что строительство осуществляется с нарушением настоящих Правил, он направляет владельцу объекта письменное предписание с требованием устранить выявленные нарушения в течение 60 дней после вручения предписания, если иной порядок не предусмотрен федеральными законами и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти.

2. В предписании должны быть указано:

- сведения об объекте застройки;

- характер выявленного нарушения Правил;

- лицо, которому адресовано предписание;

- время, с которого предписание вступает в силу;

- меры, необходимые для устранения нарушений и время, в течение которого они должны быть приняты;

- право представителя контролирующего или надзорного органа находиться на данной территории и принимать меры, указанные в предписании;

- меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будут устранены в срок;

- право лица, которому адресовано предписание, обжаловать его в установленном порядке.

Статья 33. Порядок пересмотра предписания

1. В течение 15 дней со дня вручения предписания о соблюдении настоящих Правил, лицо, которому оно было вручено, имеет право подать письменное заявление о пересмотре предписания (за исключением тех случаев, когда данное лицо уже использовало свое право на подачу жалобы).

Подача заявления не освобождает лицо от исполнения полученного предписания.

2. В течение 30 дней со дня получения заявления о пересмотре предписания руководитель контролирующего или надзорного органа подтверждает, изменяет или отменяет вынесенное предписание.

3. При рассмотрении заявления о пересмотре предписания руководитель органа обязан учитывать следующие обстоятельства:

*-* характер и масштаб неправомерной застройки;

- ущерб, нанесенный окружающей среде и архитектурному облику территории, а также степень неудобств, причиняемых прилегающим объектам;

- риск возможности причинения вреда здоровью и безопасности пользователей данного объекта недвижимости, а также прилегающих территорий или зданий;

- продолжительность неправомерной застройки;

- предполагаемые расходы, связанные с выполнением требований предписания, а также возможность лица, которому оно было вручено, нести подобные расходы;

- степень полезности неправомерной застройки;

- возможные альтернативные меры, которые могли быть применены сцелью устранения нарушения или приведения неправомерной застройки в состояние закону;

- иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

4. Руководитель контролирующего или надзорного органа уведомляет в письменном виде лицо, подавшее заявление о своем решении, и информирует его о праве обжаловать данное решение.

Статья 34. Меры по выполнению требований предписаний

1. В случае отказа от принятия мер, предусмотренных предписанием или невыполнения этих требовании лицом, которому оно было вручено, представители контролирующего или надзорного органа имеют право на вторичное посещение территории и принятие мер, направленных на выполнение данного предписания.

2. В тех случаях, когда лицо, которому было вручено предписание, обжалует врученное предписание, руководитель контролирующего или надзорного органа не может использовать свои полномочия до тех пор, пока не будет принято решение по данному предписанию.

Статья 35. Обжалование решений уполномоченного органа

Лицо не согласное с решением уполномоченного органа, принятым согласно настоящим Правилам, может в течение 15 дней с момента вынесения решения, подать жалобу Главе администрации муниципального образования городского поселения «Амазарское».

При получении жалобы Глава администрации муниципального образования городского поселения «Амазарское» в 30-дневный срок принимает решение и высылает его лицу, подавшему жалобу, а также уполномоченному органу архитектуры и градостроительства

### Глава 6. Разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (зональные разрешения)

Статья 36. Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

1. Строительные изменения недвижимости, влекущие изменение фактического использования земельных участков и других объектов недвижимости, подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется получение зонального разрешения;

- требуется получение зонального разрешения;

- требуется внесение изменений в карту градостроительного зонирования настоящих Правил (проведение резонирования).

2. Зональные разрешения подтверждают соответствие предполагаемых изменений недвижимости (строительных намерений) виду разрешенного использования территории, установленному Картой зонирования в части, обусловленной принятием специальных решений Комиссии. Это соответствие устанавливается до получения разрешения на строительство.

3. Не требуется получение зонального разрешения для таких строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему не могут привести к нарушениям настоящих Правил, технических регламентов. Основные виды разрешенного использования земельных участков, для которых не требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-12 настоящих Правил (символ О).

4. Для строительных изменений недвижимости, кроме указанных в пункте 2 настоящей статьи, необходимо получение зонального разрешения. Условно разрешенные виды использования земельных участков, для которых требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-12 настоящих Правил (символ С).

Статья 37. Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами в настоящих Правилах, предоставляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 38. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительными регламентами в настоящих Правилах, предоставляется в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Глава 7. Основания и порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Статья 39. Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила

Основаниями для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила являются изменения законов, других нормативных правовых актов, а также требований об установлении или изменении границ территориальных зон и градостроительных регламентов в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации поступившие от:

- органов государственной власти Российской Федерации,

- органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Совета муниципального образования городского поселения «Амазарское», в том числе:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, в том числе возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон и градостроительных регламентов от заинтересованных юридических и физических лиц;

- принятие решений органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Амазарское» о комплексном развитии территории;

- поступления предложений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества о комплексном развитии территории.

Статья 40. Внесение изменений в Карту зонирования, другие картографические документы по требованиям органов государственной власти.

1. Внесение изменений в Карту зонирования, другие картографические документы осуществляется путем принятия решения Совета городского поселения «Амазарское», на основании внесенного главой администрации городского поселения «Амазарское» проекта изменений Карты градостроительного зонирования и/или плана градостроительного зонирования части территории и графического описания границ территориальной зоны, подготовленных в связи с требованиями органов государственной власти.

1. Публичные слушания, предусмотренные статьей 12 настоящих Правил по вопросам внесения данных изменений, не проводятся.

Статья 41. Внесение изменений в Карту зонирования, другие картографические документы по инициативе органов местного самоуправления (актуализация Карты зонирования) в связи с несоответствием правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, в том числе возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений.

1. Внесение изменений в Карту зонирования, другие картографические документы осуществляется путем принятия решения Совета городского поселения «Амазарское», на основании внесенного Главой Администрации городского поселения «Амазарское» проекта изменений Карты градостроительного зонирования и/или плана градостроительного зонирования части территории и графического описания границ территориальной зоны и/или Карты границ зон с особыми условиями использования территорий в связи с внесением изменений в карты генерального плана городского поселения «Амазарское».

2. Проект изменений, выполняется разработчиком по заказу уполномоченных органов местного самоуправления или уполномоченным органом городского поселения. Проект изменений Карты зонирования и/или плана градостроительного зонирования части территории, Карты зон с особыми условиями использования территорий, выносится на публичные слушания и утверждается в порядке, установленном настоящими Правилами для утверждения проекта Карты зонирования, других картографических документов.

Статья 42. Внесение дополнений и изменений в Карту зонирования, другие картографические документы, производимое по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в Карту зонирования, Карту зон с особыми условиями использования территорий (далее - резонирование), являются письменные заявления физических и юридических лиц, содержащие мотивированные обоснования невозможности осуществления деятельности в рамках установленного вида разрешенного использования объекта либо в связи с намерениями по изменению вида разрешенного использования территории при осуществлении строительных изменений недвижимости (инвестиционной деятельности) или без таковых.

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

- при намерении изменения вида разрешенного использования территории без строительного изменения недвижимости в связи с изменением профиля деятельности организации, расположенной на этой территории, в том числе освоения новых дополнительных к основному видов деятельности, изменяющих вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- при изменении вида разрешенного использования территории без строительного изменения недвижимости в связи с реорганизацией территории (разделением между несколькими хозяйствующими субъектами, соединением нескольких территорий в результате их приобретения одним хозяйствующим субъектом, ликвидацией предприятия и т.д.);

- при изменении вида разрешенного использования территории в связи с реализацией инвестиционного проекта, сопровождающемся строительным изменением недвижимости.

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении Карты зонирования, других картографических материалов, Карты зон с особыми условиями использования территорий в тех частях, которые определяют границы территориальной зоны или вид разрешенного использования соответствующего объекта недвижимости.

Заявление должно содержать сведения об установленном виде разрешенного использования объекта недвижимости, его предполагаемых изменениях и их причинах, о влиянии предлагаемого изменения использования на окружающую среду.

К заявлению прилагается схема застройки территории, или проект организации производственной (коммунально-складской) территории с проектом организации зон с особыми условиями использования территории, разработанные в установленном порядке, которые обосновывают необходимость и возможность внесения дополнений и изменений в Карту зонирования, иные картографические документы. На основе заявления и прилагаемых материалов по заказу уполномоченного органа местного самоуправления разрабатывается План зонирования, проект внесения изменений в Карту зон с особыми условиями использования территории.

4. Заявление и проект Плана зонирования и Карты зон с особыми условиями использования территории предоставляются в Комиссию, которая организует работу по подготовке мотивированного заключения в срок не позднее 30 дней со дня предоставления заявления.

5. Глава администрации городского поселения на основании заключения Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о рассмотрении проекта Плана зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территории либо о его отклонении и направляет копию своего решения заявителю.

При принятии решения о рассмотрении проекта Глава администрации городского поселения «Амазарское» в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений Карты зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий. Комиссия организует публичные слушания для заинтересованных сторон, которыми являются:

- владельцы объектов недвижимости (правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства), примыкающих к территории, по отношению к которой предполагается произвести изменения;

- иные субъекты, признанные Комиссией заинтересованными сторонами.

7. При положительном решении о резонировании территории Комиссия направляет проект решения «О внесении изменений и дополнений в Карту зонирования (Карту зон с особыми условиями использования территории) городского поселения «Амазарское», с приложением Плана зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территории Главе городского поселения «Амазарское» для внесения его для рассмотрения Совета городского поселения «Амазарское».

8. Совет городского поселения «Амазарское» после принятия решения опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом городского поселения «Амазарское», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

9. Комиссия в 30-дневный срок с момента вступления указанного решения в силу должна обеспечить внесение необходимых изменений в настоящие Правила и письменно оповестить заявителя и владельцев сопредельных объектов недвижимости о произведенных изменениях.

10. Сведения о резонировании территории вносятся в землеустроительную и иную документацию, предоставляются в установленном порядке в единый государственный реестр недвижимости.

Статья 43. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, производимое по инициативе органов местного самоуправления городского поселения «Амазарское»

1. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию может быть инициировано органами местного самоуправления городского поселения «Амазарское» в соответствии с положениями статьи 46.10 – 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Представительный орган местного самоуправления городского поселения «Амазарское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет городского поселения «Амазарское».
3. Совет муниципального образования городского поселения «Амазарское» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом городского поселения «Амазарское», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

Статья 44. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, производимое по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, являются договоры, заключенные Администрацией городского поселения «Амазарское»с физическими и юридическими лицами об осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии со статьями 46.1. –46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Глава Администрации городского поселения «Амазарское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет городского поселения «Амазарское».
3. Совет городского поселения «Амазарское» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом городского поселения «Амазарское», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

**Глава 8. Подготовка и утверждение органами государственной власти и местного самоуправления городского поселения «Амазарское» документации по планировке территории.**

Статья 45. Основные положения о подготовке документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности края, настоящими Правилами.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории, в том числе:

- проектов планировки как самостоятельных документов;

- проектов планировки и проектов межевания;

- проектов межевания как самостоятельных документов;

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Статья 46. Подготовка документации по планировке на территории по инициативе органов государственной власти

1. Документация по планировке при размещении на территории городского поселения объектов капитального строительства федерального и регионального значения подготавливается по инициативе уполномоченных органов государственной власти в соответствии с утвержденными документами территориального планирования соответствующего уровня (схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Забайкальского края) генеральным планом городского поселения «Амазарское» и настоящими Правилами.
2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанных случаях документация по планировке подготавливается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.
3. Уполномоченные органы государственной власти, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории городского поселения подают в Администрацию городского поселения «Амазарское» уведомления о разработке документации по планировке.
4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе органов государственной власти определяются градостроительным законодательством.

5. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или в целях размещения иного объекта в границах городского поселения «Амазарское» и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, до ее утверждения подлежит согласованию с Главой городского поселения «Амазарское». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

6. В течение тридцати дней со дня получения документации по планировке территории Глава Администрации городского поселения «Амазарское» направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании.

Статья 47. Подготовка документации по планировке на территории по инициативе Администрации муниципального района

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства местного (районного) значения разрабатывается по инициативе Администрации муниципального района в соответствии с утвержденной схемой территориального планирования муниципального района «Могочинский район», генеральным планом городского поселения «Амазарское» и настоящими Правилами.

2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанном случае документация по планировке разрабатывается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой администрации муниципального района «Могочинский район» в соответствии с документами по реализации схемы территориального планирования муниципального района.

1. Уполномоченный орган Администрации муниципального района «Могочинский район» подает в Администрацию городского поселения «Амазарское» уведомления о разработке документации по планировке.
2. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации муниципального района определяются градостроительным законодательством.
3. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах городского поселения «Амазарское» и утверждение которой осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с Главой городского поселения «Амазарское». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

7. В течение тридцати дней со дня получения документации по планировке территории Глава городского поселения «Амазарское» направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании.

Статья 48. Подготовка документации по планировке на территории по инициативе Администрации городского поселения «Амазарское»

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства местного (поселенческого) значения разрабатывается по инициативе Администрации городского поселения «Амазарское» в соответствии с утвержденным генеральным планом городского поселения «Амазарское» и настоящими Правилами.

2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанном случае документация по планировке разрабатывается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой городского поселения «Амазарское» в соответствии с документами по реализации генерального плана городского поселения.

4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации городского поселения определяются статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 49. Порядок подготовки документации по планировке по инициативе физических и юридических лиц

1. Документация по планировке при размещении на территории поселений объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения, упомянутые в статьях 47-50 настоящих Правил может разрабатываться по инициативе физических и юридических лиц в соответствии с утвержденным генеральным планом городского поселения и настоящими Правилами.

2. Юридические или физические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения и относящиеся к субъектам права, согласно части 1.1. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подают в Администрацию городского поселения «Амазарское» уведомления о намерении заключения договоров: о развитии застроенной территории, или о комплексном освоении территории, или о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, или о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. Дальнейшие действия данных юридических и физических лиц по подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения осуществляются в соответствии с заключенными договорами.

3. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе юридических и физических лиц определяются градостроительным и земельным законодательством, в том числе статьями 46.1 – 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьями 11.3, 11.4, 39.8, 39.10 и 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Подготовленная документация по планировке направляется для утверждения уполномоченным федеральным или региональным органам государственной власти либо органам местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Амазарское», применительно к объектам капитального строительства федерального, регионального или местного (районного) значения либо в Администрацию городского поселения «Амазарское», применительно к объектам капитального строительства местного (поселенческого) значения или к прочим объектам капитального строительства.