

Приложение №1 к решению
Совета муниципального района
«Улетовский район» Забайкальского края
№ _____ «_____» _____ 2017 года

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «НИКОЛАЕВСКОЕ» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

- 1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления
- 1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 1.3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.
- 1.4. Проведение публичных слушаний.
- 1.5. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.

2. Ошибка! Источник ссылки не найден..

- 2.1. Список используемых карт.
- 2.2. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов.
- 2.3. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов.
- 2.4. Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов.
- 2.5. Принятие Карты зонирования и других картографических документов.
- 2.6. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов.
- 2.7. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов.

3. Градостроительные регламенты

- 3.1. Разработка градостроительных регламентов.
 - 3.2. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории сельского поселения «Николаевское».
 - 3.3. Учет документов градостроительного зонирования.
 - 3.4. Градостроительные регламенты территориальных зон (с указанием видов разрешенного использования).
 - 3.4.1. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков
 - Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж4)
 - 3.4.2. Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков
 - Общественно-деловая зона (О)
 - 3.4.3. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков
 - Зона предприятий IV класса (П2)
 - Зона предприятий V класса (П3)
 - Зона коммунально-складских объектов V класса (П5)
 - Зона гаражей (П6)
 - 3.4.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.
- Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков

3.4.5. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

– Зона активного отдыха населения (P2)

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
постройки для содержания скота и птицы (м)	4
открытой стоянки (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

– Зона естественного ландшафта (P3)

3.4.6.

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 7 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 7, не может быть получено зональное разрешение.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков

– **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

– Зона сельскохозяйственных угодий (СХ2)

– Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ3) - используется для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах населенных пунктов.

(в редакции решения №195 от 12.02.2019)

– Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ3)

3.4.7.

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в зонах (СХ1, СХ2, СХ3)	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы соседнего участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
постройки для содержания скота и птицы (м)	4

открытой стоянки (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

3.4.8. Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

4. 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5.1 Основания для осуществления контроля

5.2 Субъекты контроля

5.3 Виды контроля

5.4 Предписания о соблюдении настоящих Правил

5.5 Порядок пересмотра предписания

5.6 Меры по выполнению требований предписаний

5.7 Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1.1 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования «Николаевское» (далее - Правила) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 11, 27 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об архитектурной деятельности 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 «Улетовский район», а также в соответствии с утвержденным документом территориального планирования - Генеральным планом сельского поселения «Николаевское».

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах границы сельского поселения «Николаевское».

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Николаевское» (далее - субъектов градостроительной деятельности).

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления сельского поселения «Николаевское»;

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

5. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- создания условий для планировки территорий муниципальных образований: выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

- введения градостроительных регламентов в целях установления правового режима земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или планируемых к размещению на этих земельных участках;

- обеспечения реализации планов развития территории сельского поселения «Николаевское», систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- повышения эффективности использования земельных участков;

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

1.2 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правовой режим земельных участков (целевое назначение, разрешенное использование), предоставленных до принятия настоящих Правил, остается 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, за исключением случаев, если использование таких объектов опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды или объектов культурного наследия.

4. Все изменения несоответствующих объектов, включая изменения видов их разрешенного использования, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

5. Вид разрешенного использования (изменение вида разрешенного использования) из предусмотренных зонированием территории основных видов разрешенного использования выбирается правообладателем (физическим или юридическим лицом) самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

6. Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

1.3 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения и правил землепользования и застройки.

2. Порядок принятия решений о подготовке документации по планировке территории определяется статьей 46 Градостроительного Кодекса РФ

3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

1.4 Проведение публичных слушаний

1. 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. Публичные слушания проводятся в соответствии с требованиями статей 28, 31, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.5 Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

– несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения «Николаевское», схеме территориального планирования муниципального района «Улётовский район», возникшее в результате внесения в генеральный план сельского поселения «Николаевское» или схему территориального планирования муниципального района «Улётовский район» изменений;

– поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются:

– федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

– органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

– органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

– органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Николаевское»;

– физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки сельского поселения «Николаевское» земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

3. Внесения изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Карты территориального и градостроительного зонирования

2.1 Список используемых карт

1. Разрешенное использование территории устанавливается картографическими документами градостроительного зонирования следующих видов:

- Карта территориального зонирования сельского поселения «Николаевское» (далее - Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон сельского поселения «Николаевское»;

- Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости;

- Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости населенного пункта Николаевское;
- Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения (применительно к территории населенного пункта Николаевское);
- Карта современного использования территории поселения;

В целях установления различий в существующем использовании территории поселения и населенных пунктов и перспективном использовании территории в соответствии с Картой зонирования может подготавливаться Карта современного использования территории поселения.

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- код устанавливаемого вида территориальной зоны (изображается комбинацией буквенных (кириллица) и цифровых (арабские) символов);
- выделенную территорию с нанесенными и установленными границами.

3. Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости может отображать:

- выделенные территории объектов, для которых образуются зоны с особыми условиями использования земельных участков и соседствующие территории, находящиеся в пределах зон с особыми условиями использования земельных участков;
- охранные зоны объектов культурного наследия;
- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;
- придорожные полосы автодорог;
- зоны охраны линии железной дороги;
- зоны охраны воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ;
- зоны охраны объектов природоохранного и природно-заповедного назначения, зоны санитарной охраны курортов;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- другие зоны с особыми условиями использования территории, установленные на основании законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления.

2.2 Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

1. Территориальные зоны на Карте зонирования указываются путем их выделения цветом и нанесением кода вида разрешенного использования.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным линиям и границам.

3. Для Карты зонирования может разрабатываться описание границ территориальных зон.

4. Зоны с особыми условиями использования земельных участков указываются путем их выделения цветом и указанием вида зоны.

2.3 Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработку проекта Карты зонирования и других картографических документов осуществляет отдел архитектуры, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства администрации муниципального района «Улётовский район» (далее – разработчик).

2. В течение двух месяцев после обнародования физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию муниципального района «Улётовский район» свои замечания и предложения к проекту Карты зонирования и других картографических документов.

3. Разработчик уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом внесенных замечаний, предложений, поправок и обнародует уточненный проект Карты зонирования и других картографических документов.

2.4 Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов

Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов проводится в порядке установленном федеральными законами.

2.5 Принятие Карты зонирования и других картографических документов

Глава муниципального района «Улётовский район» представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет муниципального района «Улётовский район».

Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета муниципального района «Улётовский район».

Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) сельского поселения «Николаевское» в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения «Николаевское» Забайкальского края» публикуется вместе с Картой зонирования и/или другими картографическими документами.

2.6 Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

Реализацию Карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация муниципального района «Улётовский район» в соответствии с решением об ее утверждении. Администрация муниципального района «Улётовский район» осуществляет мониторинг (наблюдение) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в сельском поселении «Николаевское», согласно принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.

Администрация муниципального района «Улётовский район» информирует жителей о ходе реализации мониторинга Карты зонирования и других картографических документов.

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 Администрации муниципального района «Улётовский район».

Порядок деятельности указанных органов по проведению контроля устанавливается настоящими Правилами и Положениями о них, утвержденными в установленном порядке.

2.7 Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

Принятая Карта зонирования и другие картографические документы могут актуализироваться по мере осуществления субъектами градостроительной деятельности действий по приведению этой деятельности в соответствие утвержденной Карте зонирования и другим картографическим документам либо в результате внесения изменений и дополнений в Карту зонирования и другие картографические документы.

Актуализация карты зонирования и других картографических документов осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

3. Градостроительные регламенты

3.1 Разработка градостроительных регламентов

Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

Градостроительные регламенты разрабатываются по заказу Администрации муниципального района «Улётовский район» разработчиком и утверждаются Советом муниципального района «Улётовский район» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета муниципального района «Улётовский район» и Уставом муниципального района «Улётовский район».

3.2 Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории сельского поселения «Николаевское»

1. Территориальные зоны, установленные для сельского поселения «Николаевское» включают четыре типа 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 населенных пунктов.

2. К первому типу территориальных зон отнесены ныне существующие и планируемые: земли особо охраняемых природных территорий, из состава которых исключены земли под любыми существующими градостроительными объектами (включая населенные пункты) и участки земель сельскохозяйственного назначения; земли водного фонда (образованные в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов); земли запаса. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода исключения из возможного градостроительного использования (И).

3. Ко второму типу 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. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода ограниченного градостроительного использования (ОИ).

4. К третьему типу 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 земель сельскохозяйственного назначения, используемых в градостроительных целях (СЗ);
- зоны земель промышленности, используемых в градостроительных целях (в т.ч. транспорта и энергетики) (ЗП);
- зоны земель специального назначения, используемых в градостроительных целях (ЗС).

5. К четвертому типу территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов сельского поселения «Николаевское», 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).

Градостроительные регламенты территориальных зон, составляются для каждой зоны, и включают виды разрешенного использования зон в соответствии с установленной настоящими Правилами классификацией, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, если иное не предусмотрено законодательством.

Территориальные зоны четвертого типа не могут формироваться на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций, обусловленных действием поверхностных водных объектов и подземных вод (паводковых затоплений, подтоплений грунтовыми водами и поверхностным смывом дождевыми осадками и т.д.).

6. Градостроительные регламенты территориальных зон, составляются для каждой зоны, и включают виды разрешенного использования зон в соответствии с установленной настоящими Правилами классификацией, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, если иное не предусмотрено законодательством.

7. Владельцы недвижимости имеют право выбирать виды разрешенного использования недвижимости для соответствующих территориальных зон, и обращаться в органы местного самоуправления по вопросу изменения вида разрешенного использования.

3.3 Учет документов градостроительного зонирования

1. Утвержденные в установленном порядке настоящие Правила, а также все внесенные в них изменения и дополнения подлежат учету в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Улетовский район».

3.4 Градостроительные регламенты территориальных зон (с указанием видов разрешенного использования)

Для территориальных зон первого, второго и третьего типов градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах второго и третьего типов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Для территориальных зон четвертого типа градостроительные регламенты (с указанием видов разрешенного использования) устанавливаются настоящими Правилами.

3.4.1. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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.

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта Николаевское сельского поселения «Николаевское» предусмотрены следующие зоны:

Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж4) - используется преимущественно для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки;

Размещение блокированных, жилых и индивидуальных жилых домов высотой не выше трех надземных этажей, с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, производства сельскохозяйственной продукции, с размещением гаражей, подсобных и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

Виды разрешенного использования		
Таблица 2 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения, С - условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения.		
Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома, пригодные для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	О
Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных	С
Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие 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 блоком или соседними блоками, 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;	О
Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха		О
Коммунальное обслуживание	Котельные	С
	Водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач,	О

	трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции	
	Канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	С
	Здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	О
Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие гаражи	С
	Пристроенные гаражи	С
	Подземные гаражи	С
	Гаражи боксового типа	С
	Автомойки	С
Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро	О
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	С
Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	С
Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	С
Общественное питание	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	С
Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания	О
Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	О
Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	О
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений,	О

	предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 2 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 2, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки					
	Для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для объектов гаражного назначения	Для других объектов	Для ведения огородничества
Минимальная площадь (га)	0,04	0,1	0,005	0,05	0,04
Максимальная площадь (га)	0,2	0,5	0,5	0,5	0,5
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	15	15	5	15	-
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	25	25	50	50	-
Минимальная глубина (м)	25	65	10	25	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	50	50	90	75	-
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10	10	-	10	-
Параметры зданий, строений, сооружений					
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12	12	6	12	-
Максимальная этажность зданий (эт)	3	3	1	3	-
Максимальная высота оград (м)	2	2	2	2	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы проездов до линии застройки при осуществлении нового	5

строительства (м)	
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
построек для содержания скота и птицы (м)	4
отдельно стоящего гаража (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.2. Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков

Общественно-деловая зона (О) - предназначенная 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.

Таблица 3		
О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения, С - условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения.		
Виды разрешенного использования		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Малозэтажные многоквартирные жилые дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный	С
	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	С
	Спортивные и детские площадки, площадки отдыха	С
Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома, пригодные для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	С
Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие 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 блоком или соседними блоками, 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,	С

	размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;	
Коммунальное обслуживание	Котельные	С
	Водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции	О
	Канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	С
	Здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	О
Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат)	О
	Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа	О
	Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	О
Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро	О
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	О
Стационарное медицинское обслуживание	Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре, станции скорой помощи	О
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	О
Среднее и высшее профессиональное образование	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	О
Культурное развитие	Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы,	О

	театры, филармонии, планетарии, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
Религиозное использование	Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, объекты капитального строительства, предназначенные 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища	О
Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, объекты капитального строительства, для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, объекты капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	О
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Объекты капитального строительства, предназначенные 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
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	О
Предпринимательство		
Деловое управление	Объекты 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)	О
Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	О
Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций,	О

	оказывающих банковские и страховые услуги	
Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	О
Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	О
Развлечения	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	О
Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые); Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса	С
Выставочно-ярмарочная деятельность	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	О
Отдых (рекреация)		
Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); Спортивные базы и лагеря	О
Производственная деятельность		
Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе производство напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	С
Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных	О

	линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	
Транспорт		
Автомобильный транспорт	Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения;	С
	Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств,	О
	Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;	О
Обеспечение обороны и безопасности		
Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	О
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	О
Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	О

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 3 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 3, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	0,05
Максимальная площадь (га)	0,5
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	15
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	100
Минимальная глубина (м)	30
Максимальный коэффициент застройки (%)	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Параметры зданий, строений, сооружений	
Максимальная высота здания до конька	12

крыши (м)	
Максимальная этажность зданий (эт)	3
Максимальная высота оргад (м)	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
открытой стоянки (м)	1
отдельно стоящего гаража (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.3. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду в границах населенных пунктов и на землях промышленности.

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта Николаевское сельского поселения «Николаевское» предусмотрены следующие производственные зоны:

Зона предприятий IV класса (П2) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон до 100 метров.

Зона предприятий V класса (П3) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон до 50 метров.

Зона коммунально-складских объектов V класса (П5) - используется для размещения коммунально-складских объектов, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 50 метров.

Зона гаражей (П6) - используется для размещения баз и гаражей, требующих организации санитарно-защитных зон от 5 до 50 метров.

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	П2	П3	П5	П6
Предприятия и коммунально-складские организации:				
V класса	О	О	О	О
IV класса	О	-	-	-
III класса	-	-	-	-
II класса	-	-	-	-
Земельные участки (территории) общего пользования				
Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	О	О	О	О
Пищевая промышленность				
Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	О	О	-	-
Строительная промышленность				
Объекты капитального строительства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	О	О	-	-
Энергетика				
Объекты электросетевого хозяйства	О	О	С	С
Связь				
Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	О	О	С	С
Автомобильный транспорт				
Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения;	О	О	С	С

Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств	О	О	-	-
Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;	С	С	-	-
Объекты гаражного назначения				
Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	С	С	С	О
Коммунальное обслуживание				
Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	С	С	С	С
Магазины				
Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	О	О	О	-
Гостиничное обслуживание				
Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	О	О	О	-
Обслуживание автотранспорта				
Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные	О	О	О	О
Объекты придорожного сервиса				
Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);	О	О	С	-
Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса, предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;	О	О	С	-
Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	О	О	С	О

Выставочно-ярмарочная деятельность				
Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	О	О	О	–

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 4 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 4, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П2, П3, П5, П6)				
Виды территориальных зон	П2	П3	П5	П6
Минимальная площадь (га)	0,05	0,05	0,05	0,05
Максимальная площадь (га)	не нормируется			
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	15	15	15	15
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	250	110	110	50
Минимальная глубина (м)	30	30	30	30
Максимальный коэффициент застройки (%)	50	50	50	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20	20	20	5
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	8	8	8	6
Максимальная этажность зданий (эт)	2	2	2	1
Максимальная высота оград (м)	2	2	2	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в зонах (П2, П3, П5, П6)	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
открытой стоянки (м)	1
отдельно стоящего гаража (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.4. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков

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.

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта с. Николаевское сельского поселения «Николаевское» предусмотрена:

Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (ИЗ) - используется для размещения головных сооружений водоснабжения, очистных сооружений, канализации, источников теплоснабжения и электроснабжения, сооружений газоснабжения, теле- и радиотрансляции, связи, соответствующих магистральных инженерных сетей, требующих обязательного учета при планировании и застройке сельского поселения «Николаевское».

Таблица 5 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения, С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения.	
Виды разрешенного использования	ИЗ
Коммунальное обслуживание	
Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	О
Связь	
Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	О
Земельные участки (территории) общего пользования	
Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	О

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 5 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 5, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (ИЗ)	
Минимальная площадь (га)	0,0025
Максимальная площадь (га)	5
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	5
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	250
Минимальная глубина (м)	5
Максимальный коэффициент застройки (%)	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	Не регламентирована
Максимальная этажность зданий (эт)	Не регламентирована
Максимальная высота оград (м)	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
открытой стоянки (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.5. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта с. Николаевское сельского поселения «Николаевское» предусмотрены:

Зона активного отдыха населения (P2) - используется для размещения активных рекреационных функций и включает в себя озелененные территории общего пользования, скверы, бульвары с соответствующими объектами для отдыха, расположенные в границах населенных пунктов.

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		
Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)	О
	Автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища	–
	Причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, спортивные базы и лагеря.	О
Общее пользование водными объектами	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)	О
Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги, пешеходные переходы в границах населенных пунктов	С
	Пешеходные тротуары, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	О
Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	С
Развлечения	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;	С
Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции,	С

	канализации, стоянки)	
	Гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	—

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 6 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 6, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	0,05
Максимальная площадь (га)	10
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	25
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	200
Минимальная глубина (м)	20
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная этажность зданий (эт)	4
Максимальная высота оград (м)	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
постройки для содержания скота и птицы (м)	4
открытой стоянки (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

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

Виды разрешенного использования		
Растениеводство		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	С
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	С
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	С
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	С
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	С

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 7 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 7, не может быть получено зональное разрешение.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.6. Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта с. Николаевское сельского поселения «Николаевское» предусмотрены:

Зона сельскохозяйственных зданий, строений, сооружений (СХ1) - используется для ведения личного подсобного хозяйства, сельского хозяйства, а так же хозяйств на объектах капитального строительства сельскохозяйственного назначения, размещенных в границах населенных пунктов.

(в редакции решения №195 от 12.02.2019)

Зона сельскохозяйственных угодий (СХ2) - используется для ведения личного подсобного хозяйства, производства сельскохозяйственных культур.

(в редакции решения №195 от 12.02.2019)

Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ3) - используется для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах населенных пунктов.

(в редакции решения №195 от 12.02.2019)

Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ3) - используется для подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах населенных пунктов.

Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

<p>Таблица 8 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.</p>				
Виды разрешенного использования		СХ1	СХ2	СХ3
ведение личного подсобного хозяйства		О	О	О
Растениеводство				
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	О	О	О
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	О	О	О
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	О	О	О
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	О	О	О
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	О	О	О
Животноводство				
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением	О	О	О

	сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)			
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	О	О	О
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	О	О	О
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	О	О	О
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	О	О	О
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для	О	О	О

	получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений			
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	О	О	О
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	О	О	О
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	О	О	О
Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки)	С	С	С
	Гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	С	С	С
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	О	-	-
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	О	О	О

Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	С	С	С
Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	С	С	С
Ведение огородничества	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	О	О	О
Ведение садоводства	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	О	О	О
Ведение дачного хозяйства	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	О	О	О

(в редакции решения №195 от 12.02.2019)

Виды использования земельных участков, приведены в Таблице 8 согласно «классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

На виды использования земельных участков, не упомянутые в Таблице 8, не может быть получено зональное разрешение.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ1)	
Минимальная площадь (га)	0,1
Максимальная площадь (га)	5
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	20
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	250
Минимальная глубина (м)	50
Максимальный коэффициент застройки (%)	40
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная этажность зданий (эт)	4
Максимальная высота оград (м)	2

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ2, СХ3)	
Минимальная площадь (га)	0,05
Максимальная площадь (га)	5
Минимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	15
Максимальная длина стороны по фронту улицы (проезда) (м)	100
Минимальная глубина (м)	30
Максимальный коэффициент застройки (%)	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	5
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	8
Максимальная этажность зданий (эт)	2
Максимальная высота оград (м)	2

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в зонах (СХ1, СХ2, СХ3)	
от границы проезжей части улиц до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	10
от границы линии проездов до линии застройки при осуществлении нового строительства (м)	5
Минимальные отступы от границы соседнего участка до:	
основного объекта капитального строительства (м)	3
хозяйственных и прочих строений (м)	1
постройки для содержания скота и птицы (м)	4
открытой стоянки (м)	1
стволов высокорослых деревьев (м)	4
стволов среднерослых деревьев (м)	2
Кустарников (м)	1

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.7. Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

К зонам специального назначения относятся:

Зона добычи полезных ископаемых (С1) - используется для освоения месторождений общераспространенных полезных ископаемых, в границах населенных пунктов.

Зона кладбищ (С2) - используется для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению сельского поселения «Николаевское».

Зону полигонов промышленных и бытовых отходов, скотомогильников (С3) - используется для размещения предприятий по складированию и утилизации промышленных и бытовых отходов.

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

На карте градостроительного зонирования для территории населенного пункта с. Николаевское сельского поселения «Николаевское» выделена зона существующего кладбища **С2**.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации, описаны в разделе 4. настоящих Правил.

3.4.8. Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В) - используются для размещения военных объектов и иных режимных объектов в границах населенных пунктов и на землях специального назначения.

На зоны военных и режимных территорий, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктуры распространяется действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон.

Картой градостроительного зонирования для территории населенного пункта с. Николаевское сельского поселения «Николаевское» зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В) не предусмотрены.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

4.1 Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации);
- зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);
- зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;
- объектами организаций органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

4.2 Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4.1;
- из состава земель лесного фонда;
- в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4.1;
- не указанные в пункте 4.1 в границах закрытых административно-территориальных образований;
- предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

4.3оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

4.4 Пункт 4.3 не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

4.4 Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

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

5.1 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 сельского поселения «Николаевское» (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков.

5.2 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 архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района «Улетовский район» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования;

– Орган Роспотребнадзора России - в части проверки соответствия фактического использования территории, требующего установления охранных и санитарно-защитных зон, разрешенному использованию, установленному Картой зонирования;

– Орган земельного контроля и распоряжения муниципальными землями - в части проверки соответствия фактического землепользования разрешенному использованию, установленному 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.

5.3 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.

5.4 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 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.

5.5 Порядок пересмотра предписания

1. В течение 15 дней со дня вручения предписания о соблюдении настоящих Правил, лицу, 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 с целью 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.

5.6 Меры по выполнению требований предписаний

1. В случае отказа от принятия мер, предусмотренных предписанием или невыполнения этих требований 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.

5.7 Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

Лицо не согласное с решением руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства или уполномоченного им лица, принятым согласно настоящим Правилам, может в течение 15 дней с момента вынесения решения, подать жалобу Главе муниципального района «Улетовский район».

При получении жалобы Глава муниципального района «Улетовский район» в 30-дневный срок принимает решение и высылает его лицу, подавшему жалобу, а также руководителю уполномоченного органа архитектуры и градостроительства.