

**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«КЫРИНСКИЙ РАЙОН»
РЕШЕНИЕ**

от 22 марта 2017 года

№ 274

с. Кыра

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МАНГУТСКОЕ»
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КЫРИНСКИЙ РАЙОН»
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

В соответствии со статьями 30 - 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 11 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, статьей 23 Устава муниципального района «Кыринский район», Совет муниципального района «Кыринский район» решил:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки сельского поселения «Мангутское» муниципального района «Кыринский район» Забайкальского края.

2. Настоящее решение разместить на официальном сайте муниципального района «Кыринский район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава муниципального района
«Кыринский район»



И.Н. Белов

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «МАНГУТСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«КЫРИНСКИЙ РАЙОН» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

Глава 1. Общие положения

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

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мангутское» (далее - Правила) являются местным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 11 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 образования «Мангутское», а также в соответствии с утвержденным документом территориального планирования - Генеральным планом муниципального образования «Мангутское».

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах границы муниципального образования «Мангутское».

Настоящие Правила не распространяются на объекты градостроительной деятельности особого регулирования, в части урегулированной соответствующими федеральными законами и законами Забайкальского края.

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

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

- деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- деятельности 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 для строительства;
- 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 образования «Мангутское»;
- 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 федеральными законами.

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

Строительные объекты, 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 и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Мангутское».

1. Вводимая в муниципальном образовании «Мангутское» система регулирования землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании – деятельности органов местного самоуправления по установлению в настоящих Правилах территориальных зон и градостроительных регламентов применительно к таким зонам.

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 в процессе их эксплуатации;

- обеспечения реализации планов развития территории муниципального образования «Мангутское», систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- повышения эффективности использования земельных участков, в том числе путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории муниципального образования «Мангутское»;

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

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

Статья 4. Переходный период введения системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Мангутское».

1. Применительно к территориальным зонам, выделенным на Карте зонирования, 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:

- организуют разработку градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон и включение этих регламентов в настоящие Правила как дополнение к ним;

- организуют деление территории муниципального образования «Мангутское» на земельные участки посредством разработки проектов планировки и межевания;

- обеспечивают переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования в тех территориальных зонах, где установлены виды разрешенного использования и сформированы земельные участки. В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам настоящих Правил.

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 является секретной (информацией ограниченного доступа) в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;

- 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 «Мангутское»;

- 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. Публичные слушания

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 31, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией в случаях, указанных в статьях 40, 43-45 настоящих Правил.

2. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании в установленные законом сроки. Оповещение дается в форме:

- публикаций в газетах;
- объяснений по местному радио и (или) телевидению;
- вывешивания объявлений в здании Администрации муниципального образования «Мангутское» 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.).

3. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил 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 так же в статьях настоящих Правил.

Глава 2. Карта и планы территориального зонирования и градостроительные регламенты

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

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

- Карта территориального зонирования муниципального образования «Мангутское» (далее - Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон муниципального образования «Мангутское»;

- планы градостроительного зонирования отдельных территорий, отображающие границы территориальных зон на отдельных территориях;

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

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 и населенных пунктов.

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.

Статья 10. Общее описание карты зонирования и других картографических документов

1. Территориальные зоны на карте (планах) зонирования указываются путем их выделения цветом и нанесением кода вида разрешенного использования. Проект карты зонирования для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1:50000. Проект карты зонирования для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1:2000. Проект плана зонирования, выполняется в масштабе 1:500.

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. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для всей территории муниципальных образований выполняется в масштабе 1: 50000. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 2000.

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 «Мангутское».

2. Администрация муниципального образования «Мангутское» рассматривает проект Карты зонирования и других картографических документов и информирует граждан и юридических лиц об их разработке в средствах массовой информации. В течение двух месяцев после опубликования физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию муниципального образования «Мангутское» 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 направляет уточненный проект Карты зонирования и других картографических документов в Администрацию муниципального образования «Мангутское».

Статья 12. Публичное обсуждение проекта Карты зонирования и других картографических документов.

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

Статья 13. Принятие Карты зонирования и других картографических документов

Разработчик уточняет согласованный проект Карты зонирования и других картографических документов, разрабатывает на основе уточненной Карты зонирования и других картографических документов проект решения «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального образования «Мангутское» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Мангутское» Забайкальского края». Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет муниципального образования «Мангутское».

Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета муниципального образования «Мангутское».

Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального образования «Мангутское» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Мангутское» Забайкальского края» публикуется вместе с Картой зонирования и/или другими картографическими документами, выполненными в соответствующем масштабе.

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

Реализацию Карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация муниципального образования «Мангутское» в соответствии с решением об ее утверждении. Администрация муниципального образования «Мангутское» осуществляет мониторинг (наблюдение) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в муниципальном образовании «Мангутское», согласно принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.

Администрация муниципального образования «Мангутское» 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 образования «Мангутское» и/или разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией муниципального образования «Мангутское».

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

Статья 15. 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 по решению Совета «Мангутское», в порядке, установленном настоящими Правилами.

Статья 16. Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования

1. Планы зонирования отдельной территории является частью настоящих Правил. Планы разрабатываются и утверждаются по решению органов местного самоуправления в процессе внесения изменений в карту зонирования в порядке установленными настоящими Правилами.

Статья 17. Разработка и утверждение градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

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

Статья 18. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории муниципального образования «Мангутское».

1. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Мангутское» 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 муниципального образования «Мангутское», 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. 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.

Статья 19. 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 «Кыринский район».

Глава 3. Градостроительные регламенты территориальных зон (с указанием видов разрешенного использования).

Статья 20. 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 статьями 21-27 настоящих Правил.

Статья 21. 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.

К жилым зонам относятся:

Зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ) - используется преимущественно для размещения блокированных и индивидуальных жилых домов коттеджного типа низкой этажности (до 3 этажей) с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон 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 использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	О
	Сблокированные жилые дома на одну семью	О
	Многоквартирные жилые дома	-
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	О
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	О
Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м² торговой площади)	О

	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	-
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	-
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	С
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	О
Общественное питание в здании	Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м ²): рестораны, кафе, столовые	-
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м ²)	О
Отправление культа	Храмы, часовни, религиозные объединения	О
	Монастыри	-
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	О
	Школы, школы-интернаты, специализированные	О
	Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы	-
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	О
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	О
	Библиотеки, архивы, информационные центры	О
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	-
Спорт, отдых, вне здания	Спортивные площадки, теннисные корты	О
	Стадионы	-
	Объекты для верховой езды, ипподромы	-
	Аттракционы	С
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т. д.	-
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	-
	Психоневрологические больницы	-
	Инфекционные, онкологические больницы	-
	Амбулатории, поликлиники	О
	Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты	О
	Ветеринарные поликлиники	С
	Аптеки	О
Бытовое	Дома быта, ателье, пункты проката,	С

обслуживание населения	химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	
	Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели	С
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	О
	Отделения связи, опорные пункты милиции	С
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты	С
	Общественные туалеты	С
Управление, финансы, страхование	Банки, биржи, страховые компании	-
	Административные здания	-
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	-
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	О
	Все виды растениеводства	О
	Подсобные хозяйства	О
Склады	В полностью закрытых строениях	-
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	О
	Гаражи боксового типа	-
	Гаражи многоэтажные и подземные	-
	Мастерские автосервиса	-
	Автозаправочные станции	-
	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	-
Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	-
	Автовокзалы	-
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	С
	КОС	С
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	-
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	-
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	0,02

Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	6
Минимальная ширина/глубина (м)	25
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	10
Максимальная высота оград (м)	1,5
Иные показатели:	Для всех участков территориальной зоны:
отступ застройки от красной линии улицы до (стены здания) объектов общеобразовательных организаций; объектов дошкольных образовательных организаций; объектов специальных учебно-воспитательных учреждений открытого и закрытого типа	25 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м
отступ застройки от красной линии улицы для всех других видов объектов капитального строительства	5 м
максимальный процент застройки в границах земельных участков, включенных в территорию, проект планировки которой осуществлен	устанавливается в соответствии с таким проектом
<p>Расстояния по санитарно-бытовым условиям до границы соседнего приусадебного (приквартирного) участка должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от индивидуального, усадебного, блокированного дома - 3 м; - от других построек (бани, автостоянки и др.) - не менее 1 м; - Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; - от стволов среднерослых деревьев - 2 м; - от кустарника - 1 м. <p>На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p>	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж4) - используется преимущественно для размещения блокированных и индивидуальных жилых домов с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон в границах населенных пунктов;

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		
Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	О
	Сблокированные жилые дома на одну семью	О
	Многоквартирные жилые дома	-
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	О
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	О
Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м² торговой площади)	-
	То же, на малый поток посетителей (менее 650 м² торговой площади)	О
	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	-
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	-
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	С
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	О
	Общественное питание в здании	Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м²): рестораны, кафе, столовые
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м²)	О
Отправление культа	Храмы, часовни, религиозные объединения	О
	Монастыри	-
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	О
	Школы, школы-интернаты, специализированные	О
	Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы	-
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	О
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	О
	Библиотеки, архивы, информационные центры	О
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	-

Спорт, отдых, вне здания	Спортиплощадки, теннисные корты	О
	Стадионы	-
	Объекты для верховой езды, ипподромы	-
	Аттракционы	С
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т. д.	-
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	-
	Психоневрологические больницы	-
	Инфекционные, онкологические больницы	-
	Амбулатории, поликлиники	О
	Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты	О
	Ветеринарные поликлиники	С
	Аптеки	О
Бытовое обслуживание населения	Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	С
	Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели	С
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	О
	Отделения связи, опорные пункты милиции	С
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты	С
	Общественные туалеты	С
Управление, финансы, страхование	Банки, биржи, страховые компании	-
	Административные здания	-
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	-
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	О
	Все виды растениеводства	О
	Подсобные хозяйства	О
Склады	В полностью закрытых строениях	-
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	О
	Гаражи боксового типа	-
	Гаражи многоэтажные и подземные	-
	Мастерские автосервиса	-
	Автозаправочные станции	-
	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	-

Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	-
	Автовокзалы	-
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	С
	КОС	С
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	-
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	-
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	0,02
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	6
Минимальная ширина/глубина (м)	25
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	6
Максимальная высота оград (м)	1,5
Иные показатели:	Для всех участков территориальной зоны:
отступ застройки от красной линии улицы до (стены здания) объектов общеобразовательных организаций; объектов дошкольных образовательных организаций; объектов специальных учебно-воспитательных учреждений открытого и закрытого типа	25 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м
отступ застройки от красной линии улицы для всех других видов объектов капитального строительства	5 м
максимальный процент застройки в границах земельных участков, включенных в территорию, проект планировки которой осуществлен	устанавливается в соответствии с таким проектом
<p>Расстояния по санитарно-бытовым условиям до границы соседнего приусадебного (приквартирного) участка должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от индивидуального, усадебного, блокированного дома - 3 м; - от других построек (бани, автостоянки и др.) - не менее 1 м; - Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований - от стволов высокорослых деревьев - 4 м; - от стволов среднерослых деревьев - 2 м; - от кустарника - 1 м. <p>На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть</p>	

не менее 6 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 22. Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков

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.

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

Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	С
	Сблокированные жилые дома на одну семью	С
	Многоквартирные жилые дома	С
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	О
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	-
Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м² торговой площади)	О
	То же, на малый поток посетителей (менее 650м² торговой площади)	О
	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	С
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	О
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	О
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	О
Общественное	Предприятия питания, рассчитанные на	О

питание в здании	большой поток посетителей (площадь более 400м ²): рестораны, кафе, столовые	
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м ²)	О
Отправление культа	Храмы, часовни, религиозные объединения	О
	Монастыри	О
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	-
	Школы, школы-интернаты, специализированные	-
	Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования	О
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	О
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	С
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	О
	Библиотеки, архивы, информационные центры	О
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	О
Спорт, отдых, вне здания	Спортплощадки, теннисные корты	С
	Стадионы	С
	Объекты для верховой езды, ипподромы	-
	Аттракционы	С
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.	-
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	О
	Психоневрологические больницы	О
	Инфекционные, онкологические больницы	С
	Амбулатории, поликлиники	О
	Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты	О
	Ветеринарные поликлиники	С
	Аптеки	О
Бытовое обслуживание населения	Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	О
	Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели	О
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	О
	Отделения связи, опорные пункты милиции	О
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты	О
	Общественные туалеты	О
Управление,	Банки, биржи, страховые компании	О

финансы, страхование	Административные здания, общественные организации, суды	О
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	О
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	-
	Все виды растениеводства	-
	Подсобные хозяйства	-
Склады	В полностью закрытых строениях	С
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	С
	Гаражи боксового типа	С
	Гаражи многоэтажные и подземные	О
	Мастерские автосервиса	С
	Автозаправочные станции	С
	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	О
Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	-
	Автовокзалы	О
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	С
	КОС	С
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	-
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	-
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-
Разрешенные параметры земельных участков и их застройки		
	Жилые дома	Общественные объекты
Минимальная площадь (га)	0,10	0,20
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	27	42
Минимальная ширина/глубина (м)	24	24
Максимальный коэффициент застройки (%)	60	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	22	22
Максимальная высота оград (м)	-	1,5

Иные показатели:	Для всех участков территориальной зоны:
отступ застройки от красной линии улицы до (стены здания)	25 м

объектов общеобразовательных организаций; объектов дошкольных образовательных организаций; объектов специальных учебно-воспитательных учреждений открытого и закрытого типа	
минимальный отступ зданий от красной линии лечебных учреждений со стационаром	30 м
от стен общеобразовательных школ, дошкольных образовательных организаций до границ земельных участков жилых зданий, общеобразовательных школ, дошкольных образовательных организаций и лечебных учреждений	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м
отступ до границы земельных участков жилых зданий до пожарной части	50 м
от границ земельных участков общеобразовательных школ, дошкольных образовательных организаций и лечебных учреждений до пожарной части	50 м
отступ застройки от красной линии улицы для всех других видов объектов капитального строительства	5 м
максимальный процент застройки в границах земельных участков, включенных в территорию, проект планировки которой осуществлен	устанавливается в соответствии с таким проектом

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 23. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К производственным зонам относятся:

Зона предприятий III-III класса (П1) - используется для размещения предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон 300-500 метров.

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 коммунальных и складских объектов IV класса (П4) - используется для размещения коммунально-складских объектов, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 100 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 15 до 50 метров.

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	П1	П2	П3	П4	П5	П6
Предприятия и коммунально-складские организации						
V класса	О	О	О	О	О	О
IV класса	О	О	-	О	-	-
III класса	О	-	-	-	-	-
II класса	О	-	-	-	-	-
Жилые дома и общежития	-	-	-	-	-	-
Физкультурно-спортивные сооружения для обслуживания лиц работающих на предприятиях (спортзалы и спортплощадки, теннисные корты)	О	О	О	О	О	О
Автозаправочные станции, станции технического обслуживания, стоянки	С	С	С	С	С	С
Очистные сооружения, канализация	О	С	-	С	-	-
Электростанции	О	О	О	О	О	О
Трансформаторные подстанции	О	О	О	О	О	О
Административные здания и офисы	С	О	О	О	О	О
Учреждения здравоохранения для обслуживания лиц работающих на предприятиях	С	О	О	О	О	О
Предприятия торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания, для лиц работающих на предприятиях (без выделения торговых зон)	О	О	О	О	О	О
Учреждения, начального, среднего и высшего профессионального образования, связанные с производством	С	О	О	О	О	О

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)	
Минимальная площадь (га)	0,5
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	60
Минимальная ширина/глубина (м)	80
Максимальный коэффициент застройки (%)	60
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	27
Максимальная высота оград (м)	2,0
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы для всех видов объектов капитального строительства	6 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4)	
Минимальная площадь (га)	1,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	80
Минимальная ширина/глубина (м)	125
Максимальный коэффициент застройки (%)	50
Минимальный коэффициент озеленения (%)	40
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	НР
Максимальная высота оград (м)	3,0
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы для всех видов объектов капитального строительства	6 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П3)	
Минимальная площадь (га)	0,5
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	60
Минимальная ширина/глубина (м)	80
Максимальный коэффициент застройки (%)	70
Минимальный коэффициент озеленения (%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	20
Максимальная высота оград (м)	2,0
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы для всех видов объектов капитального строительства	6 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П1-П2)	
Минимальная площадь (га)	2,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	120
Минимальная ширина/глубина (м)	160
Максимальный коэффициент застройки (%)	65
Минимальный коэффициент озеленения(%)	20
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	НР
Максимальная высота оград (м)	НР
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы для всех видов объектов капитального строительства	6 м
отступ застройки от красной линии улицы до пожарной части	10 м

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 24. 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.

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

Зона воздушного транспорта (И1) - используется для размещения аэропорта, иных объектов воздушного транспорта, а также объектов, связанных с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

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 теплоснабжения и электроснабжения, сооружений газоснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, соответствующих магистральных инженерных сетей, требующих обязательного учета при планировании и застройке муниципального образования «Мангутское».

Таблица 7			
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	И1	И2	И3
Взлетно-посадочная полоса	О	-	-
Аэропорт	О	-	-
Объекты по обслуживанию воздушного	О	-	-

транспорт			
Наземные и подземные здания, строения, сооружения, устройства, связанные с эксплуатацией воздушного транспорта	О	-	-
Железнодорожные пути	-	О	С
Объекты по обслуживанию путевого хозяйства	-	О	С
Железнодорожные вокзалы	-	О	С
Железнодорожные остановочные платформы	-	О	-
Автомобильные дороги	С	С	С
Развязки дорог	-	-	С
Пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, разделительные зеленые полосы	-	С	С
Автозаправочные станции, станции технического обслуживания	С	С	С
Стоянки автомобилей и велосипедов	О	О	С
Посты ГИБДД	-	-	-
Мотели, кемпинги	С	С	-
Предприятия торговли, общественного питания, аптеки, медпункты, отдельно стоящие общественные туалеты, ориентированные на обслуживание водителей, пассажиров и эксплуатационного персонала инженерных сооружений и коммуникаций	О	О	О
Головные сооружения водоснабжения, очистные сооружения канализации, сливные станции, источники теплоснабжения и электроснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, магистральные инженерные сети	С	С	О

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Статья 25. 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.

К рекреационным зонам относятся:

Зона пассивного отдыха (Р1) - лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает городские (поселковые) леса, лугопарки, водоемы, охраняемые ландшафты, расположенные в границах населенных пунктов.

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.

Виды разрешенного использования		
Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	-
	Сблокированные жилые дома на одну семью	-
	Многоквартирные жилые дома	-
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	С
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	-
Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м² торговой площади)	-
	То же, на малый поток посетителей (менее 650м² торговой площади)	С
	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	-
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	-
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	С
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	О
Общественное питание в здании	Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400м²): рестораны, кафе, столовые	-
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м²)	О
Отправление культа	Храмы, часовни, религиозные объединения	О
	Монастыри	С
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	-
	Школы, школы-интернаты, специализированные	-
	Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования	-
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	-
	Библиотеки, архивы, информационные	-

	центры	
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	-
Спорт, отдых, вне здания	Спортплощадки, теннисные корты	О
	Стадионы	С
	Объекты для верховой езды, ипподромы	-
	Аттракционы	-
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.	О
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	-
	Психоневрологические больницы	С
	Инфекционные, онкологические больницы	-
	Амбулатории, поликлиники	-
	Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты	О
	Ветеринарные поликлиники	С
	Аптеки	С
Бытовое обслуживание населения	Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	-
	Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели	-
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	С
	Отделения связи, опорные пункты милиции	О
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты	-
	Общественные туалеты	О
Управление, финансы, страхование	Банки, биржи, страховые компании	-
	Административные здания	-
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	С
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	-
	Все виды растениеводства	О
	Подсобные хозяйства	-
Склады	В полностью закрытых строениях	-
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	-
	Гаражи боксового типа	-
	Гаражи многоэтажные и подземные	-
	Мастерские автосервиса	-
	Автозаправочные станции	-

	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	С
Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	-
	Автовокзалы	-
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	С
	КОС	С
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	-
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	С
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	0,02
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	НР
Минимальная ширина/глубина (м)	НР
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	15
Максимальная высота оград (м)	1,5

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

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 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		
Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	-
	Сблокированные жилые дома на одну семью	-
	Многоквартирные жилые дома	-
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	О
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	С

Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м ² торговой площади)	-
	То же, на малый поток посетителей (менее 650м ² торговой площади)	О
	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	-
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	-
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	-
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	О
Общественное питание в здании	Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м ²): рестораны, кафе, столовые	О
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м ²)	О
Отправление культа	Храмы, часовни, религиозные объединения	О
	Монастыри	С
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	-
	Школы, школы-интернаты, специализированные	-
	Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования	-
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	О
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	О
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	О
	Библиотеки, архивы, информационные центры	О
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	О
Спорт, отдых, вне здания	Спортплощадки, теннисные корты	О
	Стадионы	О
	Объекты для верховой езды, ипподромы	О
	Аттракционы	О
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.	-
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	-
	Психоневрологические больницы	-
	Инфекционные, онкологические больницы	-
	Амбулатории, поликлиники	-
	Пункты первой мед. помощи, врачебные	О

	кабинеты	
	Ветеринарные поликлиники	-
	Аптеки	С
Бытовое обслуживание населения	Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	С
	Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели	-
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	О
	Отделения связи, опорные пункты милиции	О
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты	-
	Общественные туалеты	О
Управление, финансы, страхование	Банки, биржи, страховые компании	-
	Административные здания	-
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	-
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	-
	Все виды растениеводства	-
	Подсобные хозяйства	-
Склады	В полностью закрытых строениях	-
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	-
	Гаражи боксового типа	-
	Гаражи многоэтажные и подземные	-
	Мастерские автосервиса	-
	Автозаправочные станции	-
	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	О
Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	С
	Автовокзалы	-
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	С
	КОС	С
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	С
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	-
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	1,0
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Таблица 10

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		
Постоянное проживание	Отдельно стоящие жилые дома на одну семью	-
	Сблокированные жилые дома на одну семью	-
	Многоквартирные жилые дома	-
Временное проживание	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	-
	Общежития	-
	Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых	-
Торговля	Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м² торговой площади)	-
	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.	-
	Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов	-
	Рынки, торговые зоны во временных сооружениях	-
	Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки	-
Общественное	Предприятия питания, рассчитанные на	-

питание в здании	большой поток посетителей (площадь более 400 м ²): рестораны, кафе, столовые	
	То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м ²)	-
Отправление культа	Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения	-
	Монастыри	-
Воспитание, образование, подготовка кадров	Детские дошкольные учреждения	-
	Школы, школы-интернаты, специализированные	-
	Учреждения среднего спец. и высшего образования, учебные центры	-
Культура, искусство, информатика	Музеи, выставочные залы	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест	-
	Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест	-
	Библиотеки, архивы, информационные центры	-
Физическая культура, спорт в здании	Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения	-
Спорт, отдых, вне здания	Спортплощадки, теннисные корты	-
	Стадионы	-
	Объекты для верховой езды, ипподромы	-
	Аттракционы	-
Учреждения отдыха	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.	-
Здравоохранение, соцобеспечение	Больницы, клиники общего профиля	-
	Психоневрологические больницы	-
	Инфекционные, онкологические больницы	-
	Амбулатории, поликлиники	-
	Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты	-
	Ветеринарные поликлиники	-
	Аптеки	-
Бытовое обслуживание населения	Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги	-
	Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металло- деревянных изделий, мебели	-
Коммунальные объекты, связь, милиция	Бани, минипрачечные	-
	Отделения связи, опорные пункты милиции	-
	Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы,	-

	призывные пункты	
	Общественные туалеты	-
Управление, финансы, страхование	Банки, биржи, страховые компании	-
	Административные здания, общественные организации, суды	-
Наука и научное обслуживание	Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы	-
Промышленное производство	Промышленные предприятия	-
Поселенческое хозяйство	Все виды животноводческой деятельности	-
	Все виды растениеводства	С
	Подсобные хозяйства	-
Склады	В полностью закрытых строениях	-
	С использованием участка вне здания	-
	Свалки бытовых отходов	-
Обслуживание и хранение автотранспорта	Гаражи, отдельностоящие	-
	Гаражи боксового типа	-
	Гаражи многоэтажные и подземные	-
	Мастерские автосервиса	-
	Автозаправочные станции	-
	Автопарки грузового транспорта	-
	Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки	-
	Автостоянки открытого типа	-
Транспортное обслуживание	Аэродромы легкомоторной авиации	-
	Автовокзалы, железнодорожные вокзалы	-
	Терминалы	-
Инженерная инфраструктура	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	-
	КОС	-
	Водозаборные и очистные водопроводные сооружения	-
Объекты специального назначения	Антенные поля, радио и телевизионные вышки	-
	Кладбища	-
	Тюрьмы, воинские части	-

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 25. Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков

К зонам сельскохозяйственного использования относятся:

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

Зона сельскохозяйственных угодий (СХ2) - используется для производства продуктов питания для населения и фуража, для выпаса домашнего скота и других аналогичных целей в границах населенных пунктов, организация фермерских хозяйств.

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.

Таблица 11

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

	СХ1	СХ2	СХ3
Сельскохозяйственные предприятия и объекты, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и не взрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей	О	-	-
Пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи	-	О	О
Лесополосы	О	О	О
Внутрихозяйственные дороги, коммуникации	О	С	О
Опытно- производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства	О	-	С
Научно-исследовательские учреждения сельского хозяйства профиля	О	-	С
Образовательные учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования сельского хозяйства профиля	О	-	-
Земельные участки для ведения фермерского хозяйства	-	О	О
Карьеры	-	С	С
Перерабатывающие предприятия	С	-	-
Склады	С	-	С
Рынки, магазины	С	-	-
Открытые стоянки	О	-	-
Почтовые отделения, телефон, телеграф	С	-	-
Сооружения мелкорозничной торговли (с выделением торговых зон)	С	-	-
Жилые дома	-	-	-

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ1)	
Минимальная площадь (га)	0,06
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	40
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

В зонах сельскохозяйственных угодий (СХ2) градостроительная деятельность не осуществляется.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ3)	
Минимальная площадь (га)	1,2
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	-
Минимальная ширина/глубина (м)	-
Максимальный коэффициент застройки (%)	30
Минимальный коэффициент озеленения (%)	50
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	12
Максимальная высота оград (м)	1,5

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 26. 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 муниципального образования «Мангутское».

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.

Таблица 12

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			
	С1	С2	С3

Зеленые насаждения (древесно-кустарниковые насаждения)	О	О	О
Здания и сооружения административно-служебного и научно-технического назначения (административно-служебные здания предприятий, помещения для аварийного персонала и охраны предприятий, посты стационарного наблюдения за загрязнением атмосферы)	С	С	С
Здания торгово-коммунального назначения (торговые здания киоски, поликлиники, амбулатории, пожарное депо, бани, прачечные, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, товарные склады, не имеющие вредностей, мелкие предприятия, не имеющие производственных вредностей)	С	С	С
Площадки для отдыха лиц работающих на предприятиях	С	С	С
Транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов)	С	С	С
Головные сооружения водозабора, резервуаров запаса воды	С	-	-
Кладбища	-	О	-
Полигоны для хранения и утилизации твердых бытовых отходов, мусороперерабатывающие заводы, скотомогильники	-	-	О

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Статья 27. 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.

Статья 28. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в главе 9 настоящих Правил: перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

Статья 29. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Для регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Мангутское» формируется Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (Далее – Комиссия).

Комиссия формируется на основании решения Главы муниципального образования и действует в соответствии со своим положением, утвержденным Главой муниципального образования и настоящими Правилами.

2. Председателем комиссии является Глава муниципального образования 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 сельского поселения «Мангутское».

Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Иные органы Администрации муниципального образования «Мангутское» 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 31. 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 муниципального образования «Мангутское» (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

Статья 32. 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 образования «Мангутское» 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.

Статья 33. 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 34. 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.

Статья 35. 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.

Статья 36. 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.

Статья 37. 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 образования.

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

Глава 6. Зональные разрешения (разрешения на условно разрешенный вид использования), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и разрешение на строительство

Статья 38. 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 настоящие Правила (проведение резонирования).

2. 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 1-11 настоящих Правил (О).

3. 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 1-11 настоящих Правил (С).

Статья 39. Получение зональных разрешений

1. 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.

2. Для получения зонального разрешения заказчики на производство строительных работ либо владельцы недвижимости направляют в Комиссию заявление о предоставлении зонального разрешения (разрешения на условно разрешенный вид использования), которое включает:

- схему застройки участка;
- план благоустройства (при необходимости проект организации санитарно-защитных или охранных зон);
- пояснительную записку, включающую сведения о предполагаемых видах использования построек, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте,

подключении к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения.

Заявитель вправе предоставить в составе заявления иные материалы, которые обоснованно доказывают, что в процессе строительных изменений недвижимости ее предполагаемое использование соответствует условно разрешенному виду использования.

3. Комиссия:

- помещает в здании Администрации муниципального образования «Мангутское» информацию для граждан и юридических лиц о состоявшемся запросе по зональному разрешению;

- запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, инженерно-технических служб Администрации муниципального образования «Мангутское», иных заинтересованных органов.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие предполагаемого изменения недвижимости настоящим Правилам, обязательным нормативам и стандартам;

- непричинение ущерба окружающей природной среде, правам других владельцев недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения предоставляются в Комиссию в течение 21 дня со дня запроса Комиссии об их предоставлении.

4. Рекомендации Комиссии о предоставлении специального зонального разрешения принимаются по результатам рассмотрения поступивших письменных заключений и публичных слушаний, которые проводятся в порядке, установленном настоящими Правилами.

5. Рекомендации Комиссии о предоставлении зонального разрешения (или об отказе в предоставлении разрешения) принимается Комиссией самостоятельно, и направляются Главе муниципального образования в письменной форме.

Зональное разрешение может быть предоставлено с предъявлением условий по корректировке строительных намерений владельца земельного участка или без предъявления условий.

6. Правовой акт Главы муниципального образования о предоставлении зонального разрешения или об отказе в предоставлении такого должен быть издан не позднее 43 дней со дня предоставления соответствующего заявления.

Отказ в предоставлении зонального разрешения может быть обжалован в суд.

Зональное разрешение действительно в течение трех лет со дня его предоставления. В случае если строительство не было начато в этот период, то по его истечении необходимо возобновление зонального разрешения.

7. Зональное разрешение является основанием для выдачи в последующем разрешения на строительство.

Статья 40. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства предоставляется физическим и юридическим лицам в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 41. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство устанавливает факт соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, иным обязательным требованиям, включая требования настоящих Правил (в том числе зональным разрешениям) и дает право осуществлять строительство и реконструкцию объектов.

2.. Состав материалов проектной документации устанавливается градостроительным законодательством Российской Федерации.

3. Подготовленная проектная документация предоставляется в уполномоченный орган архитектуры и градостроительства для проверки на соответствие ранее представленному зональному разрешению в части видов условно разрешенного использования объектов недвижимости, требованиям градостроительного плана земельного участка, иным требованиям, установленным настоящими Правилами вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство. Помимо проектной документации, к заявлению прилагаются градостроительный план земельного участка и правоустанавливающие документы на земельный участок.

При установлении факта указанного соответствия уполномоченный орган архитектуры и градостроительства осуществляет разработку проекта правового акта Администрации муниципального образования «Мангутское» о разрешении на строительство. В случае если такое соответствие не установлено, то проект может быть возвращен заявителю для устранения несоответствий, а заявителю может быть отказано в выдаче разрешения на строительство.

4. Правовой акт о разрешении на строительство принимается Администрацией муниципального образования «Мангутское».

Разрешение на строительство или решение об отказе в предоставлении разрешения на строительство принимается и передается заявителю в письменном виде не позднее 30 дней со дня предоставления проектной документации или в иной срок, согласованный с заявителем.

Разрешение на строительство может содержать пункт о корректировке представленной проектной документации.

Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

5. Получение разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство может предоставляться в ином порядке, если это установлено законодательством Российской Федерации.

Глава 7. Порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила. (Резонирование)

Статья 42. Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила

Основаниями для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила являются дополнения и изменения законов, других нормативных правовых актов, а также обращения:

- органов государственной власти Российской Федерации,
- органов государственной власти субъекта РФ,
- депутатов Совета муниципального образования «Мангутское».

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Совета муниципального образования «Мангутское».

Статья 43. Внесение изменений в карту зонирования, иные картографические документы по инициативе органов местного самоуправления (актуализация карты зонирования, иных картографических документов).

1. Основанием для изменения карты зонирования (ее актуализации), иных картографических документов может быть решение Совета муниципального образования «Мангутское», принятое в связи с планируемыми действиями по развитию территории (положениями Генерального плана муниципального образования «Мангутское», документации по планировке территории муниципального образования «Мангутское»).

2. Решение разрабатывается на основе проекта актуализации карты зонирования иных картографических документов, выполняемого проектной организацией по заказу органов местного самоуправления. Проект актуализации карты зонирования иных картографических документов, обсуждается гражданами и юридическими лицами и утверждается в порядке, установленном настоящими Правилами для утверждения проекта карты зонирования иных картографических документов.

Статья 44. Внесение дополнений и изменений в карту зонирования, иные картографические документы, производимое по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в карту зонирования, иные картографические документы (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;

- 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;

- в результате изменения вида разрешенного использования при переводе территориальной зоны одного типа в зону другого типа;

- при выявлении нарушений вида разрешенного использования территорий (нарушений землепользования) в результате контрольных действий уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, органов земельного контроля, других органов контроля и надзора.

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении карты зонирования, иных картографических документов 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 санитарно-защитных зон, 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 разрабатывается план изменений карты зонирования, иных картографических документов (план территориальной зоны и сопредельных территориальных зон с учетом планируемых изменений (резонирования), выполненный в масштабе 1:50000, 1:5000 либо 1:500).

4. Заявление и проект Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов предоставляются в Комиссию, которая организует работу по подготовке мотивированного заключения в срок не позднее 30 дней со дня предоставления заявления.

5. Глава муниципального образования на основании рекомендаций комиссии в течение тридцати дней принимает решение о рассмотрении проекта Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов либо о его отклонении и направляет копию своего решения заявителю.

При принятии решения о рассмотрении проекта Глава муниципального образования в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов. Комиссия организует публичные слушания для заинтересованных сторон, которыми являются:

- владельцы объектов недвижимости, 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 (иные картографические документы) муниципального образования «Мангутское», с приложением Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов Главе муниципального образования для внесения его для рассмотрения Совета муниципального образования «Мангутское».

8. Совет муниципального образования «Мангутское» после принятия решения публикует его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального образования «Мангутское», 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 сопряженных объектов недвижимости о произведенных изменениях.

10. Сведения о резонировании территории вносятся в градостроительный план земельного участка, землеустроительную и иную документацию.

Глава 8. Порядок подготовки Администрацией муниципального образования документации по планировке территории населенных пунктов.

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 Забайкальского края, настоящими Правилами.

2. 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).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией муниципального образования с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, б) границы зон действия публичных сервитутов, в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

5. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 46. Порядок подготовки документации по планировке на территории населенных пунктов по инициативе органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства федерального, регионального и местного (районного) значения подготавливается по инициативе уполномоченных органов в соответствии с утвержденными документами территориального планирования соответствующего уровня (схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Забайкальского края).

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. В случае отсутствия утвержденных документов территориального планирования соответствующего уровня, решения о размещении объектов капитального строительства соответствующего значения принимаются по согласованию с Администрацией муниципального образования после внесения соответствующих изменений в генеральный план поселения и настоящие Правила. Положения части 3 данной статьи действуют до 1 января 2012 года.

Статья 47. Порядок подготовки документации по планировке на территории населенных пунктов по инициативе Администрации муниципального образования

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

2. К объектам местного значения, для которых разрабатывается документация по планировке относятся:

- объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах населенных пунктов (кроме объектов федерального, регионального и районного значения);
- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;
- объекты социального муниципального жилищного фонда;
- библиотеки;
- места досуга и объекты организаций культуры;
- объекты массовой физической культуры и спорта;

- места массового отдыха жителей населенных пунктов;
- объекты внешнего благоустройства и озеленения территории населенных пунктов;

- объекты освещения улиц;

- места захоронения.

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 образования в соответствии с планом реализации генерального плана поселения.

4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации муниципального образования определяются градостроительным законодательством.

Статья 48. Порядок подготовки документации по планировке по инициативе физических и юридических лиц

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства, помимо перечисленных в статьях 48-49 настоящих правил разрабатывается по инициативе физических и юридических лиц в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

2. Юридические или физические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории населенного пункта подают в Администрацию муниципального образования заявления, содержащие предложение о разработке документации по планировке.

3. Администрацией муниципального образования рассматриваются предложения, касающиеся частей территорий, в отношении которых разработка документации по планировке предусмотрена в данные сроки утвержденным планом реализации генерального плана поселения. В случаях, если разработка документации по планировке не предусмотрена планом реализации генерального плана поселения Администрация муниципального образования направляет заявителю отказ в разработке документации по планировке, либо вносит соответствующие изменения в план реализации генерального плана и принимает решение о подготовке документации по планировке.

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке юридические и физические лица вправе подавать заявления, содержащие предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке.

5. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе юридических и физических лиц определяются градостроительным законодательством.

6. Документация по планировке подготавливается за счет средств местного бюджета, помимо случаев, предусмотренных статьями 46.1. и 46.2. Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 7 данной статьи. Расходы на подготовку документации по планировке могут учитываться при определении начальной цены земельных участков предоставляемых для строительства на аукционах в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Документация по планировке может подготавливаться за счет средств юридических и физических лиц в отношении земельных участков, принадлежащих этим лицам на праве собственности.

Статья 49. Комплексное и устойчивое развитие территории

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории

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, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

3. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

4. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

5. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

6. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным

законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

8. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

9. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения, при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

10. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

11. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

12. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

Глава 9. Установленные ограничения использования территории сельского поселения

Статья 50. Основные положения

Система охраняемых территорий сельского поселения включает территории объектов культурного наследия (особо охраняемые территории объектов культурного наследия).

Система зон с особыми условиями использования территории включают:

- санитарно-защитные зоны;
- зоны охраны воздушных линий электропередачи;
- водоохранные зоны рек и водоемов и др.

Статья 51. Установление границ территорий объектов культурного наследия

- К землям объектов культурного наследия отнесены земли, на которых располагаются памятники истории и культуры.
- Земли объектов культурного наследия используются в особом режиме. Изъятие этих земель для нужд, противоречащих их основному целевому назначению, и любая деятельность не соответствующая установленному режиму не допускается. Установление порядок и режим охраны возложен на уполномоченные государственные органы.

Статья 52. Установление границ водоохранных зон рек и озер

В сельском поселении установлена водоохранная зона шириной 50 метров для рек.

Статья 53. Установление границ охранных зон линий электропередач напряжением свыше 1 кВ

Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов на расстоянии: 10 м - напряжение до 20 кВ; 15 м - напряжение до 35 кВ; 20 м - напряжение до 110 кВ.

По территории сельского поселения проходят электролинии напряжением 110 кВ и 10 кВ.

Статья 54. Санитарно-защитные зоны

1) На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2) Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ. 3) В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

- а) на территории СЗЗ не допускается размещение:
 - жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
 - ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
 - территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений;
 - детских площадок;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
 - других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- б) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:
 - объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

в) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления;

- конструкторские бюро,

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории

- поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП;

- электроподстанции;

- нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей;

г) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4) На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.2882-11: «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5) СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

6) Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

- в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

- не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка

магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 55. Территории подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

1. СЕЙСМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В пределах территории с сейсмичностью 6 баллов сейсмичность отдельных площадок может увеличиваться или уменьшаться на 1 балл по сравнению с фоновой в зависимости от грунтовых и гидрогеологических условий.

Строительство должно осуществляться в соответствии со СНиПом П-7-81 («Строительство в сейсмических районах»).

Кроме того, как показывает опыт, повышенную защиту от землетрясений следует обеспечить также при строительстве инженерных сооружений и коммуникаций.

2. ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ

Существующая застройка может быть защищена от затопления водоотводной канавой. При освоении под застройку свободных затопляемых территорий рекомендуется повышение планировочных отметок путем сплошной подсыпки или гидронамыва.

3. ПОЖАРООПАСНОСТЬ

Охрана степей от пожаров является одной из первостепенных задач при предупреждении чрезвычайных ситуаций.

В качестве противопожарных разрывов используются дороги, широкие квартальные просеки, трассы ВЛЭП, вспаханные или минерализованные противопожарные полосы, обваловки.

4. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

На территории поселения нет технических объектов, которые могли породить чрезвычайные ситуации техногенного характера.

В соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Работы на открытых и подземных выработках должны осуществляться в строгом соответствии с проектными и регламентными документами в целях устранения обвалов и осыпей карьеров, провалов и проседания грунта, других изменений морфологии поверхности, способных вызвать разрушения и повреждения, расположенных в непосредственной близости объектов капитального строительства.

Вдоль линий ВЛЭП напряжением 10 кВ и 110 кВ на территории поселения должны соблюдаться охранные зоны, препятствующие разрушению этих объектов и негативному воздействию их на человека и окружающую среду. При обрывах сетей должны быть исключены случаи поражения людей электрическим током и вызванные обрывами (замыканиями) пожары.

Чрезвычайной ситуацией является отключение электроснабжения, что повлечет прекращение централизованного снабжения населения питьевой водой.

5. ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нормативная глубина сезонного промерзания глинистых грунтов – 4 м, крупнообломочных – 6 м.

Грунтовые воды на площадке не встречены, но учитывая опыт эксплуатации застроенной части населенного пункта, ожидается образование верховодки с подъемом уровня воды до глубины заложения подземных коммуникаций.

На целом ряде участков населенного пункта в пределах деятельного слоя глинистые грунты и гравийные грунты с глинистым заполнителем относятся к сильно пучинистым (по уровню стояния грунтовых вод), на ряде участков имеются набухающие грунты.

Грунты проявляют высокую и весьма высокую коррозионную активность к металлам, поэтому необходимо предусматривать антикоррозионную защиту стальных строительных конструкций и трубопроводов, находящихся в земле.

Основными мероприятиями инженерной подготовки территории является вертикальная планировка. Поверхностный водоотвод с микрорайонных территорий осуществляется по улицам, проездам и отводится в пониженные места рельефа по лоткам с последующим сбросом в водоотводные каналы.