

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

от 22 марта 2017 года

№ 276

с. Кыра

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «УЛЬХУН-ПАРТИОНСКОЕ» 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 «Ульхун-Партионское» 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 СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «УЛЬХУН-ПАРТИОНСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КЫРИНСКИЙ РАЙОН».

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Глава 1. Общие положения

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

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

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах границы сельского поселения «Ульхун-Партионское», установленной законами Забайкальского края.

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 сельского поселения «Ульхун-Партионское» (далее - субъектов градостроительной деятельности).

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

- деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования;
- 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 района «Кыринский район»;

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

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

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

Статья 2. Юридическая сила Правил

1. Права, предоставленные до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

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

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

3. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам могут существовать и использоваться без установления срока приведения этих объектов требованиям настоящих Правил.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и техническим регламентам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды или объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам устанавливается срок приведения их в соответствие Правилам или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с требованиями федеральных законов.

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

Объекты капитального строительства, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов.

Статья 3. Содержание и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения «Ульхун-Партионское».

1. Вводимая в сельском поселении 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 сельского поселения, 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 сельского поселения;

- 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 сельского поселения «Ульхун-Партионское».

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 сельского поселения 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 составляет государственную тайну в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;

- 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 района «Кыринский район»;

- 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 сельского поселения «Ульхун-Партионское» 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 землепользования и застройки

1. Настоящие Правила содержат: общую часть и специальные части, в виде отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений.

В указанные Правила могут вноситься дополнения и изменения. Дополнения могут вноситься путем включения в состав Правил отдельных нормативных правовых актов, картографических материалов и иных приложений, а также отдельных правовых норм и иных данных в указанные документы непосредственно.

Статья 8. Основные термины и определения.

В настоящих Правилах используются термины, определяемые в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а 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 градостроительного зонирования сельского поселения «Ульхун-Партионское» (далее - Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон сельского поселения «Ульхун-Партионское»;

- планы градостроительного зонирования отдельных территорий (фрагмент карты градостроительного зонирования), отображающие границы территориальных зон на отдельных территориях;

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

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

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- установленные границы территориальных зон;

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

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

- границы территорий объектов культурного наследия;

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны и прибрежные полосы 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;

- зоны затоплений и подтоплений;

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

4. Если в государственном кадастре недвижимости сведения о каких-либо зонах с особыми условиями использования территории отсутствуют, они могут быть отображены в виде условных зон, определяемых на основе нормативных требований, установленных законодательством Российской Федерации (отображаются пунктирными линиями). По мере внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, в указанную карту вносятся изменения, уточняющие местоположение границ соответствующих зон.

5. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию отображает границы территорий, на которых осуществляется деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных объектов.

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. Карта зонирования для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1: 50000. Карта зонирования для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 5000. План зонирования, выполняется в масштабе 1:500.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 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 в установленном законом порядке разрабатывается соответствующая землеустроительная документация, содержащая описание границ территориальных зон. Сведения о границах территориальных зон предоставляются органам государственного кадастрового учета недвижимости в установленные законом сроки.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий указываются путем их выделения цветом и (или) формой линий. Карта зон с особыми условиями использования территорий для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1:50000. Карта зон с особыми условиями использования территорий для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1:5000.

5. Границы территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию указываются линиями определенного цвета. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию для всей территории муниципальные образования выполняется в масштабе 1:50000. Карта границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 5000.

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 района «Кыринский район» либо непосредственно уполномоченный на это орган Администрации муниципального района «Кыринский район».

2. Администрация муниципального района «Кыринский район» проверяет проект Карты зонирования и других картографических документов на их соответствие документам территориального планирования.

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

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

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

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

Статья 13. Утверждение карты зонирования и других картографических документов

1. Разработчик (уполномоченный орган) уточняет проект карты зонирования и других картографических документов с учетом результатов публичных слушаний, разрабатывает на основе уточненной карты зонирования и других картографических документов проект решения «Об утверждении карты зонирования (других картографических документов) муниципального района «Кыринский район» в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения «Ульхун-Партионское». Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной карты зонирования и других картографических документов в Совет муниципального района «Кыринский район».

2. Решение об утверждении карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета муниципального района «Кыринский район». Принятое решение «Об утверждении карты зонирования (других картографических документов) сельского поселения «Ульхун-Партионское» в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения «Ульхун-Партионское» публикуется вместе с картой зонирования и (или) другими картографическими документами, выполненными в соответствующем масштабе.

Статья 14. Порядок реализации карты зонирования и других картографических документов

1. Реализацию карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация муниципального района «Кыринский район» в соответствии с решением об ее утверждении. Реализация карты зонирования осуществляется путем проведения мониторинга (наблюдения) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой на территории сельского поселения «Ульхун-Партионское» принятой карте зонирования и другим картографическим документам.

2. Администрация муниципального района «Кыринский район» информирует жителей о ходе реализации карты зонирования и других картографических документов.

3. Мониторинг (наблюдение) и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленным настоящими Правилами, осуществляют Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, иные уполномоченные настоящими Правилами органы Администрации муниципального района «Кыринский район» и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией муниципального района «Кыринский район».

4. Порядок деятельности по проведению мониторинга (наблюдения) и контроля устанавливается настоящими Правилами.

Статья 15. Актуализация карты зонирования и других картографических документов

1. Утвержденная карта зонирования и другие картографические документы могут актуализироваться путем внесения изменений и дополнений в карту зонирования и другие картографические документы. Актуализация карты зонирования и других картографических документов осуществляется по решению Совета муниципального района «Кыринский район», в порядке, установленном настоящими Правилами для разработки,

публичного обсуждения и утверждения карты зонирования и других картографических материалов.

2. Локальные изменения в карту зонирования могут осуществляться путем подготовки плана зонирования для соответствующей части территории сельского поселения.

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

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

2. Градостроительные регламенты разрабатываются по заказу Администрации муниципального района «Кыринский район» разработчиком либо уполномоченным на это органом Администрации муниципального района «Кыринский район» и утверждаются Советом муниципального района «Кыринский район» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета муниципального района «Кыринский район» и Уставом муниципального района «Кыринский район».

3. Изменения в градостроительные регламенты вносятся в порядке, установленном для их утверждения.

Статья 17. Виды и градостроительные регламенты территориальных зон.

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) в данной группе видов территориальных зон следующие: 3.9 (ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира); 5.2 (размещение временных палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, осуществление необходимых природоохраных и природовосстановительных мероприятий); 5.3. (обустройство мест охоты и рыбалки, сооружений, необходимых для поддержания поголовья зверей и количества рыбы); 9.0 (сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)); 9.1. (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо

ценными); 11.1 (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством); 12.3 (отсутствие хозяйственной деятельности).

3. Ко второй группе видов территориальных зон могут быть отнесены территории природных объектов, на которых возможно размещение градостроительных объектов как временных, так и постоянных, в том числе: зоны размещения курортов и иных аналогичных по назначению объектов на особо охраняемых природных территориях, транспортных и инженерных коммуникаций, необходимых для их функционирования; зоны размещения гидротехнических сооружений и мостовых сооружений в зонах пересечения поверхностных водотоков и автомобильных и железных дорог; зоны планируемых недропользований, земли лесного фонда. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода ограниченного градостроительного использования (ОИ). Для данной группы видов территориальных зон градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах данных видов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей); 10.0 (деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5); 11.3 (размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

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

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗП (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 4.9.1. (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса); 6.0 (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным спо-

собою. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.11); 7.0 (размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5).

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗС (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 8.0 (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий); 8.1 (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования); 8.2 (размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации); 8.4 (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения); 12.2 (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

5. К четвертой группе видов территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов сельского поселения «Ульхун-Партионское», 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).

Для территориальных зон четвертой группы видов градостроительные регламенты (с указанием видов разрешенного использования) устанавливаются статьями 21-28 настоящих Правил.

6. Градостроительные регламенты территориальных зон, составляются для каждой зоны, и включают виды разрешенного использования зон в соответствии с установленной настоящими Правилами классификацией (соответствующей Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации), предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, если иное не предусмотрено законодательством.

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

8. Для некоторых видов территориальных зон настоящими Правилами устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе: их минимальная площадь земельного участка, минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту, минимальная ширина/глубина земельного участка, максимальный коэффициент застройки земельного участка, минимальный коэффициент озеленения, максимальная высота здания до конька крыши, максимальная высота оград (заборов).

9. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений настоящими Правилами не устанавливаются для всех видов территориальных зон.

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

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов территориальных зон, как разрешенные параметры земельных участков и их застройки.

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

1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в составе градостроительного регламента для четвертой группы видов зон, в случае если данные территориальные зоны находятся в границах территорий на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию.

2. Расчетные показатели определяются в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования объектов капитального строительства регионального и местного значения (района и поселения), расположенных в соответствующих территориальных зонах, согласно главе 3.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Учет и хранение документов градостроительного зонирования

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

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

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

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 1		
О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения, С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения, - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.		
Виды разрешенного использования		
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1, 2.1.1.)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;	С

	Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
Блокированная жилая застройка (2.3)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	О
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); Благоустройство и озеленение; Размещение подземных гаражей и автостоянок; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	С
Обслуживание жилой застройки (2.7)	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	О
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

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 для размещения индивидуальных жилых домов с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон в границах населенных пунктов;

Таблица 2

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

<p>Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1, 2.1.1.)</p>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Размещение гаражей и подсобных сооружений. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>О</p>
<p>Блокированная жилая застройка (2.3)</p>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений</p>	<p>С</p>
<p>Обслуживание жилой застройки (2.7)</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны</p>	<p>О</p>
<p>Прочие виды разрешенного использования</p>	<p>Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору</p>	<p>-</p>

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

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

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

Таблица 3

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования

Социальное обслуживание (3.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	О
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	О
Здравоохранение (3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)	О
Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	О
Культурное развитие (3.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок	О

	для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
Религиозное использование (3.7)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	С
Общественное управление (3.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	О
Обеспечение научной деятельности (3.9)	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые)	О
Ветеринарное обслуживание (3.10)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	С
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совер-	С

	шения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Торговые центры (торгово-развлекательные центры) (4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	С
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
	Общественные объекты
Минимальная площадь (га)	0,01
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	42
Минимальная ширина/глубина (м)	24
Максимальный коэффициент застройки (%)	80
Минимальный коэффициент озеленения (%)	10
Максимальная высота здания до конька крыши (м)	22
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
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 органи-	50 м

заций и лечебных учреждений до пожарной части	
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 виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

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

К производственным зонам относятся:

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 4

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,
С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,
- - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение.

Виды разрешенного использования	П2	П3	П4	П5	П6
Предприятия и коммунально-складские организации (6.0) Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9					
V класса	О	О	О	О	О
IV класса	О	-	О	-	-
III класса	-	-	-	-	-
II класса	-	-	-	-	-

Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-
--	--	---

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)	
Минимальная площадь (га)	0,002
Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	6
Минимальная ширина/глубина (м)	80
Максимальный коэффициент застройки (%)	100
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 (обозначение НР здесь и далее – «правилами не регулируется»)
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 (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 сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (ИЗ) - 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 сельского поселения.

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

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	ИЗ	И4
Коммунальное обслуживание (3.1)	О	-
Размещение объектов капитального строительства в целях		

<p>обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).</p>		
<p>Автомобильный транспорт (7.2) Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.</p>	-	О
<p>Земельные участки и территории общего пользования (12.0) Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов.</p>	О	О
<p>Прочие виды разрешенного использования</p>	<p>Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору</p>	-

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

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

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 (P1) - лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает городские (поселковые) леса, лугопарки, водоемы, охраняемые ландшафты, расположенные в границах населенных пунктов.

Виды разрешенного использования		
Природно-познавательный туризм (5.2)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	О
Охота и рыбалка (5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	С
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

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

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.

Виды разрешенного использования		
Спорт (5.1)	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	О

Охота и рыбалка (5.3)	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	О
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	С
Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений	С
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки	
Минимальная площадь (га)	1,0
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)	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 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		
Природно-познавательный туризм (5.2)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	С

Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	-
--	--	---

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

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 сельскохозяйственного использования, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

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.

Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ4) - используется для подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах населенных пунктов.

Территории зон СХ2 могут быть использованы в целях ведения местного хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

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			
	СХ1	СХ2	СХ4
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2) Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	-	О	-
Овощеводство (1.3) Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	-	О	О
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)	-	О	О

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур			
Садоводство (1.5) Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	-	O	-
Животноводство (1.7) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	C	O	C
Пчеловодство (1.12) Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	C	O	C
Рыбоводство (1.13) Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	-	O	C
Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14) Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	O	O	O
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	O	-	-
Питомники (1.17) Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;	-	O	C

размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства			
Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	О	-	-
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору		-

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон СХ2 не подлежат установлению.

Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ4)	
Минимальная площадь (га)	1,2
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)	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 27. 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.

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

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		
	С1	С2
Недропользование (6.1) Осуществление геологических изысканий; Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; Размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	О	-
Ритуальная деятельность (12.1) Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	-	О
Прочие виды разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору	

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

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 28. 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.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне В (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 8.0 (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий); 8.4 (размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон не подлежат установлению. 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 района «Кыринский район» формируется Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (Далее – Комиссия).

Комиссия формируется на основании решения Главы администрации муниципального образования и действует в соответствии со своим положением, утвержденным Главой муниципального района «Кыринский район» и настоящими Правилами.

2. Председателем комиссии является Глава администрации 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 муниципального района «Кыринский район».

Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Иные органы Администрации муниципального района «Кыринский район» 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 сельского поселения (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 района «Кыринский район» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования;

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

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

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

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

Статья 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 уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

Лицо не согласное с решением уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, принятым согласно настоящим Правилам, может в течение 15 дней с момента вынесения решения, подать жалобу Главе администрации муниципального образования.

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

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

Статья 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 карту градостроительного зонирования настоящих Правил (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 1-10 настоящих Правил (символ 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 1-10 настоящих Правил (символ 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.

Зональные разрешения предоставляется физическим и юридическим лицам в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

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

Статья 41. 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 требования об установлении или изменении границ территориальных зон в порядке, преду-

смотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации поступившие от:

- органов государственной власти Российской Федерации,
- органов государственной власти субъекта РФ.

2. Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Совета муниципального района «Кыринский район», в том числе:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;
- принятие решений органов местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское» о комплексном развитии территории;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон и градостроительных регламентов от заинтересованных юридических и физических лиц;
- поступления предложений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества о комплексном развитии территории.

Статья 42. Внесение изменений в карту зонирования и карту зон с особыми условиями использования территории по инициативе органов местного самоуправления (актуализация карты зонирования, карты зон с особыми условиями).

1. Основанием для изменения карты зонирования, карты зон с особыми условиями может быть решение Совета муниципального района «Кыринский район», принятое в связи с планируемыми действиями по развитию территории (положениями Генерального плана сельского поселения «Ульхун-Партионское», документации по планировке территории сельского поселения).

2. Решение разрабатывается на основе проекта актуализации карты зонирования, карты зон с особыми условиями, выполняемого разработчиком по заказу уполномоченных органов местного самоуправления. Проект актуализации карты зонирования, карты зон с особыми условиями, обсуждается гражданами и юридическими лицами и утверждается в порядке, установленном настоящими Правилами для утверждения проекта карты зонирования, карты зон с особыми условиями.

Статья 43. Внесение дополнений и изменений в карту зонирования, карту зон с особыми условиями, производимое по инициативе физических и юридических лиц

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

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

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

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

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

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении карты зонирования, карты зон с особыми условиями 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 (проект организации санитарно-защитной зоны разрабатывается только для производственных объектов, размещаемых на территориях населенных пунктов), которые обосновывают необходимость и возможность внесения дополнений и изменений в карту зонирования, иные картографические документы. На основе заявления и прилагаемых материалов по заказу уполномоченного органа местного самоуправления разрабатывается план зонирования, карта зон с особыми условиями.

4. Заявление и проект плана зонирования, карты зон с особыми условиями представляются в комиссию, которая организует работу по подготовке мотивированного заключения в срок не позднее 30 дней со дня предоставления заявления.

5. Глава администрации муниципального образования на основании заключения комиссии в течение тридцати дней принимает решение о рассмотрении проекта плана зонирования, карты зон с особыми условиями либо о его отклонении и направляет копию своего решения заявителю.

При принятии решения о рассмотрении проекта глава администрации муниципального образования в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений карты зонирования, карты зон с особыми условиями. Комиссия организует публичные слушания для заинтересованных сторон, которыми являются:

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

- иные субъекты, признанные комиссией заинтересованными сторонами.

7. При положительном решении о резонировании территории комиссия направляет проект решения «О внесении изменений и дополнений в карту зонирования (карту зон с особыми условиями) сельского поселения «Ульхун-Партионское», с приложением плана зонирования, карты зон с особыми условиями главе муниципального образования для внесения его для рассмотрения Совета муниципального района «Кыринский район».

8. Совет муниципального района «Кыринский район» после принятия решения публикует его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального района «Кыринский район», 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 землеустроительную и иную документацию, предоставляются в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

Статья 44. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, производимое по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское»

1. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию может быть инициировано органами местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское» в соответствии с положениями статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет муниципального района «Кыринский район».

3. Совет муниципального района «Кыринский район» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и публикует его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального района «Кыринский район», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

Статья 45. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, производимое по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, являются договоры, заключенные органами местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское» с физическими и юридическими лицами об осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии со статьями 46.1. – 46.9. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Ульхун-Партионское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет муниципального района «Кыринский район».

3. Совет муниципального района «Кыринский район» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и публикует его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального района «Кыринский район», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

Глава 8. Подготовка и утверждение органами государственной власти и местного самоуправления муниципального района «Кыринский район» и сельского поселения «Ульхун-Партионское» документации по планировке территории.

Статья 46. 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 осуществляется посредством разработки документации по планировке территории, в том числе:

- проектов планировки как самостоятельных документов;
- проектов планировки и проектов межевания;
- проектов межевания как самостоятельных документов;

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

Статья 47. Порядок подготовки документации по планировке на территории по инициативе органов государственной власти

1. Документация по планировке при размещении на территории сельского поселения объектов капитального строительства федерального и регионального значения подготавливается по инициативе уполномоченных органов государственной власти в соответствии с утвержденными документами территориального планирования соответствующего уровня (схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Забайкальского края) генеральным планом сельского поселения «Ульхун-Партионское» и настоящими Правилами.

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

3. Уполномоченные органы государственной власти, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения подают в Администрацию сельского поселения «Ульхун-Партионское» уведомления о разработке документации по планировке.

4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе органов государственной власти определяются градостроительным законодательством.

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

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

Статья 48. Порядок подготовки документации по планировке на территории по инициативе Администрации муниципального района

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

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

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой администрации муниципального района «Кыринский район» в соответствии с документами по реализации генерального плана поселения.

4. Уполномоченный орган Администрации муниципального района «Кыринский район» подает в Администрацию сельского поселения «Ульхун-Партионское» уведомления о разработке документации по планировке.

5. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации муниципального района определяются градостроительным законодательством.

6. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах сельского поселения «Ульхун-Партионское» и утверждение которой осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с Главой сельского поселения «Ульхун-Партионское». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

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

Статья 49. Порядок подготовки документации по планировке на территории по инициативе Администрации сельского поселения «Ульхун-Партионское»

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

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

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой сельского поселения «Ульхун-Партионское» в соответствии с документами по реализации генерального плана поселения.

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

Статья 50. Порядок подготовки документации по планировке по инициативе физических и юридических лиц

1. Документация по планировке при размещении на территории поселений объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства федераль-

ного, регионального и местного значения, упомянутые в статьях 47-49 настоящих Правил может разрабатываться 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 поселения и относящиеся к субъектам права, согласно части 1.1. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подают в Администрацию сельского поселения «Ульхун-Партионское» уведомления о разработке документации по планировке.

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

4. Подготовленная документация по планировке направляется для утверждения уполномоченным федеральным или региональным органам государственной власти либо органам местного самоуправления муниципального района «Кыринский район», применительно к объектам капитального строительства федерального регионального или местного (районного) значения либо в Администрацию сельского поселения «Ульхун-Партионское», применительно к объектам капитального строительства местного (поселенческого) значения или к прочим объектам капитального строительства.

Статья 51. 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 за-

ключается 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 52. 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 53. 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 порядка и режим охраны возложен на уполномоченные государственные органы.

Статья 54. Установление границ водоохранных зон рек и озер

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

Статья 55. 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 56. 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 населе-

НИЯ», 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 обратного 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.

б) 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 57. 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 кварталные 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 меро-

приятия 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.