Приложение № 1 к решению

Совета сельского поселения «Тупикское» муниципального района «Тунгиро-Олёкминский район» Забайкальского края № 43 «14» сентября 2018 года

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ТУПИКСКОЕ»**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ТУНГИРО-ОЛЕКМИНСКИЙ РАЙОН»**

**ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.**

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

**Глава 1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

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

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

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

- проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

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

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

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

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального образования «Тупикское»;

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

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

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

Статья 2. Юридическая сила Правил

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

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

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

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

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

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

Строительные объекты, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

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

Статья 3. Содержание и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Тупикское».

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

2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

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

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

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

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

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

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

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

2. Органы местного самоуправления:

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

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

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

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав правовые нормы, картографические материалы и иные приложения являются общедоступными, за исключением материалов содержащих сведения о территориальных зонах объектов, информация о которых является секретной (информацией ограниченного доступа) в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;

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

- 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 5.1, 31, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

- публикаций в газетах;

- объяснений по местному радио и (или) телевидению;

- вывешивания объявлений в здании Администрации муниципального образования «Тупикское» 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.

### Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Забайкальского края, Устав сельского поселения «Тупикское», иные муниципальные правовые акты муниципального образования.

2. Настоящими Правилами устанавливается порядок проведения в муниципальном образовании «Тупикское» публичных слушаний по:

1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения главы муниципального образования «Тупикское»;

3) предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой сельского поселения «Тупикское» и проводятся комиссией.

4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы муниципального района о назначении публичных слушаний.

5. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

6. Порядок проведения публичных слушаний регулируется муниципальным правовым актом муниципального образования.

7. В публичных слушаниях принимают участие жители сельского поселения. Участниками публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](consultantplus://offline/ref=969487D38F0CAF58E3C87ECACFB460F4C570EEE4E20395CF0802EF88E0ABF550BBDAA9CB16FC6BtFA) настоящего Градкодекса, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

Оповещение о начале публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в [части 3](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236235bFzCA) настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236234bFzBA) и [пунктом 2 части 5](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236234bFzDA) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236234bFzBA) и [пунктом 2 части 5](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236234bFzDA) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники публичных слушаний, прошедшие в соответствии с [частью 12](consultantplus://offline/ref=149F6AA94B9F176C8E8724924A37BD770CED2D0FD9A6ACDBC27A67E350B9B3FCAC1B2A236236bFzCA) настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

2) в письменной форме в адрес организатора публичных слушаний;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

Предложения и замечания, внесенные в соответствии, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором публичных слушаний.

Предложения и замечания не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

Организатором публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению публичных слушаниях, всех участников публичных слушаний

Организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола публичных слушаний;

2) информация об организаторе публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний.

К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола публичных слушаний организатор публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

22. В заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.

23. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом муниципального образования «Тупикское» и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам;

2) организатор публичных слушаний;

3) срок проведения публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств муниципального образования «Тупикское», за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

### Сроки проведения публичных слушаний

Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения главы муниципального района, со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

### Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайтах муниципального района и сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

8) оповещает население сельского поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей сельского поселения, представителей органов местного самоуправления сельского поселения и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

### Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся комиссией по решению главы муниципального образования «Тупикское».

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Тупикское», иными муниципальными правовыми актами муниципального образования и положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе муниципального образования «Тупикское». Глава муниципального образования принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет муниципального района.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

### Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся специалистом Администрации муниципального образования , уполномоченным в области архитектуры и градостроительства по решению главы муниципального образования .

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний муниципальное образование «Тупикское» направляет главе муниципального образования «Тупикское» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

### Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального района.

6. На основании рекомендаций комиссии глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района, сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования .

6. На основании рекомендаций комиссии глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района и сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил застройки

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

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

Статья 8. Основные термины и определения.

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

**Глава 2. Карта и планы территориального зонирования и градостроительные регламенты**

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

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

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

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

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

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

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- код устанавливаемого вида территориальной зоны (изображается комбинацией буквенных (кириллица) и цифровых (арабские) символов);

- выделенную территорию с нанесенными и установленными границами.

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

- выделенные территории объектов, для которых образуются зоны с особыми условиями использования земельных участков и соседствующие территории, находящиеся в пределах зон с особыми условиями использования земельных участков;

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;

- придорожные полосы автодорог;

- зоны охраны линии железной дороги;

- зоны охраны воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ;

- зоны охраны объектов природоохранного и природно-заповедного назначения, зоны санитарной охраны курортов;

- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;

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

Статья 10. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

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

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным линиям и границам.

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

4. Зоны с особыми условиями использования земельных участков указываются путем их выделения цветом и указанием вида зоны. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для всей территории муниципальные образования выполняется в масштабе 1: 50000. Проект Карты зон с особыми условиями использования земельных участков для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 2000.

Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

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

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

3. Разработчик уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом внесенных замечаний, предложений, поправок и направляет уточненный проект Карты зонирования и других картографических документов в Администрацию муниципального образования «Тупикское».

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

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

Статья 13. Принятие Карты зонирования и других картографических документов

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

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

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

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

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

Администрация муниципального образования «Тупикское» информирует жителей о ходе реализации мониторинга Карты зонирования и других картографических документов.

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

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

Статья 15. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

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

Актуализация Карты зонирования и других картографических документов осуществляется по решению Совета «Тупикское», в порядке, установленном настоящими Правилами.

Статья 16. Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования

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

Статья 17. Разработка и утверждение градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

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

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

1. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Тупикское» включают четыре типа зон: территориальные зоны, исключенные из возможного градостроительного использования; территориальные зоны природных объектов, ограниченно используемые в градостроительных целях; территориальные зоны, предназначенные для градостроительного использования вне населенных пунктов; территориальные зоны населенных пунктов.

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

3. Ко второму типу территориальных зон могут быть отнесены территории природных объектов, на которых возможно размещение градостроительных объектов как временных, так и постоянных, в том числе: зоны размещения курортов и иных аналогичных по назначению объектов на особо охраняемых природных территориях, транспортных и инженерных коммуникаций, необходимых для их функционирования; зоны размещения гидротехнических сооружений и мостовых сооружений в зонах пересечения поверхностных водотоков и автомобильных и железных дорог; зоны планируемых недропользований. Для данных территорий указывается буквенный символ - кода ограниченного градостроительного использования (ОИ)).

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

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

5. К четвертому типу территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов муниципального образования «Тупикское», относятся (с указанием буквенного символа - кода вида разрешенного использования):

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

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

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

Статья 19. Учет документов градостроительного зонирования

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

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

Статья 20. Для территориальных зон первого, второго и третьего типов градостроительные регламенты не устанавливаются. Требования к осуществлению градостроительной деятельности в зонах второго и третьего типов регламентируются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Для территориальных зон четвертого типа градостроительные регламенты (с указанием видов разрешенного использования) устанавливаются статьями 21-27 настоящих Правил.

Статья 21. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К жилым зонам относятся:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 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** | | |
| **Постоянное проживание** | **Отдельно стоящие жилые дома на одну семью** | **О** |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | **О** |
| **Многоквартирные жилые дома** | **-** |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | **О** |
| **Общежития** | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | **О** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м2 торговой площади)** | **-** |
| **То же, на малый поток посетителей (менее 650 м2 торговой площади)** | **О** |
| **Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.** | **-** |
| **Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов** | **-** |
| **Рынки, торговые зоны во временных сооружениях** | **С** |
| **Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки** | **О** |
| **Общественное питание в здании** | **Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м2): рестораны, кафе, столовые** | **-** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м2)** | **О** |
| **Отправление культа** | **Храмы, часовни, религиозные объединения** | **О** |
| **Монастыри** | **-** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | **О** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | **О** |
| **Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы** | **-** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки более 300 мест** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки менее 300 мест** | **О** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **О** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **-** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | **О** |
| **Стадионы** | **-** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | **-** |
| **Аттракционы** | **С** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т. д.** | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | - |
| **Психоневрологические больницы** | - |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | - |
| **Амбулатории, поликлиники** | **О** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | **О** |
| **Ветеринарные поликлиники** | **С** |
| **Аптеки** | **О** |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | **С** |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели** | **С** |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | **О** |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | **О** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | **О** |
| **Общественные туалеты** | **С** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | **-** |
| **Административные здания** | **-** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | **-** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | **-** |
| **Поселенческое хозяйство** | **Все виды животноводческой деятельности** | **О** |
| **Все виды растениеводства** | **О** |
| **Подсобные хозяйства** | **О** |
| **Склады** | **В полностью закрытых строениях** | **-** |
| **С использованием участка вне здания** | **-** |
| **Свалки бытовых отходов** | **-** |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** | **Гаражи, отдельностоящие** | **О** |
| **Гаражи боксового типа** | **-** |
| **Гаражи многоэтажные и подземные** | **-** |
| **Мастерские автосервиса** | **-** |
| **Автозаправочные станции** | **-** |
| **Автопарки грузового транспорта** | **-** |
| **Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки** | **-** |
| **Автостоянки открытого типа** | **-** |
| **Транспортное обслуживание** | **Аэродромы легкомоторной авиации** | **-** |
| **Автовокзалы** | **-** |
| **Инженерная инфраструктура** | **АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,** | **С** |
| **КОС** | **С** |
| **Водозаборные и очистные водопроводные сооружения** | **-** |
| **Объекты специального назначения** | **Антенные поля, радио и телевизионные вышки** | **-** |
| **Кладбища** | **-** |
| **Тюрьмы, воинские части** | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **0,02** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **6** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **25** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **6** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (Ж4)** | **Ограничения использования земельных участков и ОКС** |
| **1) Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  -предельный (минимальный и максимальный) размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,04-0,35 га (в соответствии с решением Совета муниципального района «Тунгиро-Олекминский район» № 72 от 27.04.2010 г.);  -предельный (минимальный и максимальный) размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,04-0,30 га 0,04-0,35 га (в соответствии с решением Совета муниципального района «Тунгиро-Олекминский район» № 72 от 27.04.2010 г.);  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 30 м2 на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га.  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -минимальный отступ от красной линии улиц до линии  застройки – 5 м при осуществлении нового строительства;  -минимальный отступ от красной линии проездов до линии застройки – 3 м при осуществлении нового строительства.  Минимальный отступ от границ соседнего участка до:  -основного строения – 3 м;  -хозяйственных и прочих строений – 1 м;  -до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  -открытой стоянки – 1 м;  -отдельно стоящего гаража – 1 м;  Расстояние от зданий и сооружений до деревьев и кустарников следует принимать:  -до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  -до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  -до кустарников – 1 м.  Предельные параметры разрешенного строительства:  -максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  -высота сплошного ограждения земельных участков вдоль улиц (проездов) – 1,5 м, при этом, высота ограждения, а также вид ограждения должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  -расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.  **3) Предельное количество этажей** – 2.  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства** – 50 %.  **5)Минимальный коэффициент озеленения**-20 %  **5)Минимальная длина стороны по уличному фронту** -6 м.  **6)минимальная ширина\глубина**-25 м  **7)Максимальная высота здания до конька крыши**-6 м  **8)максимальная высота оград** -1,5 м | - в пределах земельного участка запрещается размещение стоянки грузового транспорта;  - на землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, мусора, за исключением специализированных площадок для установки мусорных контейнеров;  - не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей;  - содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,06 га при условии соблюдения санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований;  - допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм;  - размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.  В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии  с законодательством Российской Федерации.  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 3 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | | | |
| **Виды разрешенного использования** | | | | |
| **Постоянное проживание** | **Отдельно стоящие жилые дома на одну семью** | | | **С** |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | | | **С** |
| **Многоквартирные жилые дома** | | | **С** |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | | | **О** |
| **Общежития** | | | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | | | **О** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м2 торговой площади)** | | | **О** |
| **То же, на малый поток посетителей (менее 650м2 торговой площади)** | | | **О** |
| **Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.** | | | **С** |
| **Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов** | | | **О** |
| **Рынки, торговые зоны во временных сооружениях** | | | **О** |
| **Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки** | | | **О** |
| **Общественное питание в здании** | **Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400м2): рестораны, кафе, столовые** | | | **О** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м2)** | | | **О** |
| **Отправление культа** | **Храмы, часовни, религиозные объединения** | | | **О** |
| **Монастыри** | | | **О** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | | | **О** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | | | **О** |
| **Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования** | | | **О** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | | | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки** | | | **О** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | | | **О** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | | | **О** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | | | **О** |
| **Стадионы** | | | **О** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | | | **-** |
| **Аттракционы** | | | **О** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | | | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | | | **О** |
| **Психоневрологические больницы** | | | **О** |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | | | **С** |
| **Амбулатории, поликлиники** | | | **О** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | | | **О** |
| **Ветеринарные поликлиники** | | | **С** |
| **Аптеки** | | | **О** |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | | | **О** |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели** | | | **О** |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | | | **О** |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | | | **О** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | | | **О** |
| **Общественные туалеты** | | | **О** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | | | **О** |
| **Административные здания, общественные организации, суды** | | | **О** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | | | **О** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | | | **-** |
| **Поселенческое хозяйство** | **Все виды животноводческой деятельности** | | | **-** |
| **Все виды растениеводства** | | | **-** |
| **Подсобные хозяйства** | | | **-** |
| **Склады** | **В полностью закрытых строениях** | | | **С** |
| **С использованием участка вне здания** | | | **-** |
| **Свалки бытовых отходов** | | | **-** |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** | **Гаражи, отдельностоящие** | | | **С** |
| **Гаражи боксового типа** | | | **С** |
| **Гаражи многоэтажные и подземные** | | | **О** |
| **Мастерские автосервиса** | | | **С** |
| **Автозаправочные станции** | | | **С** |
| **Автопарки грузового транспорта** | | | **-** |
| **Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки** | | | **-** |
| **Автостоянки открытого типа** | | | **О** |
| **Транспортное обслуживание** | **Аэродромы легкомоторной авиации** | | | **-** |
| **Автовокзалы** | | | **О** |
| **Инженерная инфраструктура** | **АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,** | | | **С** |
| **КОС** | | | **С** |
| **Водозаборные и очистные водопроводные сооружения** | | | **-** |
| **Объекты специального назначения** | **Антенные поля, радио и телевизионные вышки** | | | **-** |
| **Кладбища** | | | **-** |
| **Тюрьмы, воинские части** | | | **-** |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | | | | |
|  | | **Жилые дома** | **Общественные объекты** | |
| **Минимальная площадь (га)** | | **0,10** | **0,20** | |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | | **27** | **42** | |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | | **24** | **24** | |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | | **60** | **80** | |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | | **10** | **10** | |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | | **22** | **22** | |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | | **-** | **1,5** | |

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (О) | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1) Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  -предельный минимальный размер земельного участка (общественные объекты) – 0,20 га;  -предельный минимальный размер земельного участка (жилые дома) – 0,10 га;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 0,002 га на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га.  Размер земельного участка, предназначенного для зданий общественно-делового назначения, определяется по нормативам, приведенным в приложении Ж СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» или по заданию на проектирование.  Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона.  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -минимальный отступ от красной линии улиц до линии  застройки – 5 м при осуществлении нового строительства;  -минимальный отступ от красной линии проездов до линии застройки – 3 м при осуществлении нового строительства;  -минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;  -до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м.  Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.  Расстояние от зданий и сооружений до деревьев и кустарников следует принимать:  -до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  -до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  -до кустарников – 1 м.  -высота сплошного ограждения земельных участков вдоль улиц (проездов) – 1,5 м, при этом, высота ограждения, а также вид ограждения должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  **3) Предельное количество этажей** – 2.  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка**, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной зоне:  общественные объекты-80%  жилые дома-60%  Допускается изменение максимального процента застройки по заданию на проектирование и с учетом особенностей конкретного объекта.  **5)Максимальный коэффициент озеленения:**  общественные объекты-10 %  жилые дома-10 %  **6)Минимальная длина стороны по уличному фронту :**  общественные объекты-42%  жилые дома-27%  **7)минимальная ширина\глубина:**  общественные объекты-24%  жилые дома-24%  **8)Максимальная высота здания до конька крыши**-22 м  **9)максимальная высота оград :**  общественные объекты-1,5 м  жилые дома-0 м | При выполнении отделки фасадов зданий и сооружений юриди-ческие лица, индивидуальные предприниматели и управляющие организации обязаны обеспечить:  -применение наиболее эффективных методов, долго-вечных материалов, учитывающих природно-климатические условия Забайкальского края, требования по энергоэффективности и обес-печивающих создание современ-ного архитектурного облика зас-тройки и высокое качество среды обитания населения;  -соблюдение единого архитектурно-стилевого решения в пределах одного здания, если объект встроен в это здание или пристроен к нему.  Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковос-пламеняющиеся жидкости, (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви), объекты ритуальных услуг и предприятия по изготовлению памятников.  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

Статья 23. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К производственным зонам относятся:

**Зона предприятий 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** |  |  |  |  |  |
| **V класса** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **IV класса** | **О** | **-** | **О** | **-** | **-** |
| **III класса** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **II класса** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Жилые дома и общежития** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Физкультурно-спортивные**  **сооружения для обслуживания**  **лиц работающих на предприятиях (спортзалы и спортплощадки, теннисные корты)** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Автозаправочные станции, станции технического обслуживания, стоянки** | **С** | **С** | **С** | **С** | **С** |
| **Очистные сооружения, канализация** | **С** | **-** | **С** | **-** | **-** |
| **Электрокотельные** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Трансформаторные подстанции** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Административные здания и офисы** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Учреждения здравоохранения для обслуживания лиц работающих на предприятиях** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Предприятия торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания, для лиц работающих на предприятиях (без выделения торговых зон)** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Учреждения, начального, среднего и высшего профессионального образования, связанные с производством** | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **0,5** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **60** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **80** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **60** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **10** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **27** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **2,0** |

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6) | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  -предельный минимальный размер земельного участка производственных объектов – 0,5 га;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – из расчета 30 м2 на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок грузовых автомобилей и гаражей из расчета – 0,02 га на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га;  -площадь и размеры земельных участков для складов различного назначения рекомендуется принимать в соответствии с Приложением Е СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*).  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;  -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 5 м при осуществлении нового строительства.  Отступ от границ земельных участков промышленных зданий, строений, сооружений устанавливается в зависимости от степени вредного воздействия на окружающую среду таких объектов, степени пожароопасности, степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания.  **3) Предельное количество этажей – 2.**  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 %. Плотность застройки в зоне производственных объектов принимается дифференцированно в пределах указанных показателей в зависимости от вида промышленного предприятия (Показатели минимальной плотности застройки земельных участков промышленных объектов установлены СП 18.13330.2011. Свод правил. «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*»).  **5)Минимальная длина стороны по уличному фронту** -60м.  **6)минимальная ширина\глубина**-80м  **7)минимальный коэффициент озеленения** -10%  **8)Максимальная высота оград**-2,0 м.  **9)максимальная высота здания до конька крыши**-27 м | Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **1,0** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **80** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **125** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **40** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **НР** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **3,0** |

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4) | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  -предельный минимальный размер земельного участка производственных объектов – 1,0 га;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – из расчета 30 м2 на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок грузовых автомобилей и гаражей из расчета – 0,02 га на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га;  -площадь и размеры земельных участков для складов различного назначения рекомендуется принимать в соответствии с Приложением Е СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*).  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;  -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 5 м при осуществлении нового строительства.  Отступ от границ земельных участков промышленных зданий, строений, сооружений устанавливается в зависимости от степени вредного воздействия на окружающую среду таких объектов, степени пожароопасности, степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания.  **3) Предельное количество этажей – 2.**  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. Плотность застройки в зоне производственных объектов принимается дифференцированно в пределах указанных показателей в зависимости от вида промышленного предприятия (Показатели минимальной плотности застройки земельных участков промышленных объектов установлены СП 18.13330.2011. Свод правил. «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*»).  **5)Минимальная длина стороны по уличному фронту** -80 м.  **6)минимальная ширина\глубина**-125 м  **7)минимальный коэффициент озеленения** -40%  **8)Максимальная высота оград**-3,0 м.  **9)максимальная высота здания до конька крыши**-НР | Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

|  |  |
| --- | --- |
| **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** |

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П3) | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1)Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  -предельный минимальный размер земельного участка производственных объектов – 0,5 га;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – из расчета 30 м2 на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок грузовых автомобилей и гаражей из расчета – 0,02 га на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га;  -площадь и размеры земельных участков для складов различного назначения рекомендуется принимать в соответствии  с Приложением Е СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*).  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;  -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 5 м при осуществлении нового строительства.  Отступ от границ земельных участков промышленных зданий, строений, сооружений устанавливается в зависимости от степени вредного воздействия на окружающую среду таких объектов, степени пожароопасности, степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания.  **3) Предельное количество этажей** – 2.  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 70 %. Плотность застройки в зоне производственных объектов принимается дифференцированно в пределах указанных показателей в зависимости от вида промышленного предприятия (Показатели минимальной плотности застройки земельных участков промышленных объектов установлены СП 18.13330.2011. Свод правил. «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*»).  **5)Минимальная длина стороны по уличному фронту** -60 м.  **6)минимальная ширина\глубина**-80 м  **7)минимальный коэффициент озеленения** -20%  **8)Максимальная высота оград**-2,0 м.  **9)максимальная высота здания до конька крыши**-20 м | Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

|  |  |
| --- | --- |
| **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** |

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П2) | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1)Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  -предельный минимальный размер земельного участка производственных объектов – 2,0 га;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – из расчета 30 м2 на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для стоянок грузовых автомобилей и гаражей из расчета – 0,02 га на одно машино-место;  -предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га;  -площадь и размеры земельных участков для складов различного назначения рекомендуется принимать в соответствии с Приложением Е СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*).  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;  -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 5 м при осуществлении нового строительства.  Отступ от границ земельных участков промышленных зданий, строений, сооружений устанавливается в зависимости от степени вредного воздействия на окружающую среду таких объектов, степени пожароопасности, степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания.  **3) Предельное количество этажей** – 2.  **4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 65 %. Плотность застройки в зоне производственных объектов принимается дифференцированно в пределах указанных показателей в зависимости от вида промышленного предприятия (Показатели минимальной плотности застройки земельных участков промышленных объектов установлены СП 18.13330.2011. Свод правил. «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*»).  **5)Минимальная длина стороны по уличному фронту** -120 м.  **6)минимальная ширина\глубина**-160 м  **7)минимальный коэффициент озеленения** -20%  **8)Максимальная высота оград**-НР  **9)максимальная высота здания до конька крыши**-НР | Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод.  При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

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

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

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | **И1** | **И3** |
| **Взлетно-посадочная полоса** | **О** | **-** |
| **Аэропорт** | **О** | **-** |
| **Объекты по обслуживанию воздушного транспорта** | **О** | **-** |
| **Наземные и подземные здания, строения, сооружения, устройства, связанные с эксплуатацией воздушного транспорта** | **О** | **-** |
| **Железнодорожные пути** | **-** | **С** |
| **Объекты по обслуживанию путевого хозяйства** | **-** | **С** |
| **Железнодорожные вокзалы** | **-** | **С** |
| **Железнодорожные остановочные платформы** | **-** | **-** |
| **Автомобильные дороги** | **С** | **С** |
| **Развязки дорог** | **-** | **С** |
| **Пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, разделительные зеленые полосы** | **-** | **С** |
| **Автозаправочные станции, станции**  **технического обслуживания** | **С** | **С** |
| **Стоянки автомобилей и велосипедов** | **О** | **С** |
| **Посты ГИБДД** | **-** | **-** |
| **Мотели, кемпинги** | **С** | **-** |
| **Предприятия торговли, общественного питания, аптеки, медпункты, отдельно стоящие общественные туалеты, ориентированные на обслуживание водителей, пассажиров и эксплуатационного персонала инженерных сооружений и коммуникаций** | **О** | **О** |
| **Головные сооружения водоснабжения, очистные сооружения канализации, сливные станции, источники теплоснабжения и электроснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, магистральные инженерные сети** | **С** | **О** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению . Ограничений в территориальной зоне И-1, И3 и И3 пл нет.

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

Статья 25. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К рекреационным зонам относятся:

**Зона активного отдыха населения (Р2)** - используется для размещения активных рекреационных функций и включает в себя озелененные территории общего пользования, скверы, бульвары с соответствующими объектами для отдыха, расположенные в границах населенных пунктов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 7**  О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **Постоянное проживание** | **Отдельно стоящие жилые дома на одну семью** | **-** |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | **-** |
| **Многоквартирные жилые дома** | **-** |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | **О** |
| **Общежития** | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | **С** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м2 торговой площади)** | **-** |
| **То же, на малый поток посетителей (менее 650м2 торговой площади)** | **О** |
| **Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.** | **-** |
| **Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов** | **-** |
| **Рынки, торговые зоны во временных сооружениях** | **-** |
| **Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки** | **О** |
| **Общественное питание в здании** | **Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м2): рестораны, кафе, столовые** | **О** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м2)** | **О** |
| **Отправление культа** | **Храмы, часовни, религиозные объединения** | **О** |
| **Монастыри** | **С** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | **-** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | **-** |
| **Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования** | **-** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки более 300 мест** | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки менее 300 мест** | **О** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **О** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **О** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | **О** |
| **Стадионы** | **О** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | **О** |
| **Аттракционы** | **О** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | **-** |
| **Психоневрологические больницы** | **-** |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | **-** |
| **Амбулатории, поликлиники** | **-** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | **О** |
| **Ветеринарные поликлиники** | **-** |
| **Аптеки** | **С** |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | **С** |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели** | **-** |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | **О** |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | **О** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | **-** |
| **Общественные туалеты** | **О** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | **-** |
| **Административные здания** | **-** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | **-** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | **-** |
| **Поселенческое хозяйство** | **Все виды животноводческой деятельности** | **-** |
| **Все виды растениеводства** | **-** |
| **Подсобные хозяйства** | **-** |
| **Склады** | **В полностью закрытых строениях** | **-** |
| **С использованием участка вне здания** | **-** |
| **Свалки бытовых отходов** | **-** |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** | **Гаражи, отдельностоящие** | **-** |
| **Гаражи боксового типа** | **-** |
| **Гаражи многоэтажные и подземные** | **-** |
| **Мастерские автосервиса** | **-** |
| **Автозаправочные станции** | **-** |
| **Автопарки грузового транспорта** | **-** |
| **Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки** | **-** |
| **Автостоянки открытого типа** | **О** |
| **Транспортное обслуживание** | **Аэродромы легкомоторной авиации** | **С** |
| **Автовокзалы** | **-** |
| **Инженерная инфраструктура** | **АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,** | **С** |
| **КОС** | **С** |
| **Водозаборные и очистные водопроводные сооружения** | **С** |
| **Объекты специального назначения** | **Антенные поля, радио и телевизионные вышки** | **-** |
| **Кладбища** | **-** |
| **Тюрьмы, воинские части** | **-** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (Р2) Р-2пл | Ограничения использования земельных участков и ОКС |
| **1)Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  -предельный минимальный размер земельного участка-1,0  **2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:**  -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 5 м при осуществлении нового строительства.  Расстояние от зданий и сооружений до деревьев и кустарников следует принимать:  -до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  -до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  -до кустарников – 1 м.  Расстояние от воздушных линий электропередач до деревьев следует принимать по Правилам устройства электроустановок.  Расстояние от объектов инженерного благоустройства до оси ствола дерева, кустарника следует принимать в соответствии с таблицей 3 СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01.-89\*).  Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции  и освещенности жилых и общественных помещений.  **3) Максимальный процент застройки земельного участка-**30%  **4)Минимальный коэффициент озеленения**-50 %  **5)Максимальная высота оград**-1,5 м.  **5)максимальная высота здания до конька крыши**-12 м  6) Предельная этажность – не подлежит установлению | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий  Не допускается строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в санитарно-защитной зоне, установленной в соответствии с техническими регламентами , нормами и правилами |

**Зона естественного ландшафта (Р3)** - 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** | | |
| **Постоянное проживание** | **Отдельно стоящие жилые дома на одну семью** | **-** |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | **-** |
| **Многоквартирные жилые дома** | **-** |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | **-** |
| **Общежития** | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | **-** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м2 торговой площади)** | **-** |
| **Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.** | **-** |
| **Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов** | **-** |
| **Рынки, торговые зоны во временных сооружениях** | **-** |
| **Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки** | **-** |
| **Общественное питание в здании** | **Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м2): рестораны, кафе, столовые** | **-** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м2)** | **-** |
| **Отправление культа** | **Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения** | **-** |
| **Монастыри** | **-** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | **-** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | **-** |
| **Учреждения среднего спец. и высшего образования, учебные центры** | **-** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки более 300 мест** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки менее 300 мест** | **-** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **-** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **-** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | **-** |
| **Стадионы** | **-** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | **-** |
| **Аттракционы** | **-** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | **-** |
| **Психоневрологические больницы** | **-** |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | **-** |
| **Амбулатории, поликлиники** | **-** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | **-** |
| **Ветеринарные поликлиники** | **-** |
| **Аптеки** | **-** |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | **-** |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металло- деревянных изделий, мебели** | **-** |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | **-** |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | **-** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | **-** |
| **Общественные туалеты** | **-** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | **-** |
| **Административные здания, общественные организации, суды** | **-** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | **-** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | **-** |
| **Поселенческое хозяйство** | **Все виды животноводческой деятельности** | **-** |
| **Все виды растениеводства** | **С** |
| **Подсобные хозяйства** | **-** |
| **Склады** | **В полностью закрытых строениях** | **-** |
| **С использованием участка вне здания** | **-** |
| **Свалки бытовых отходов** | **-** |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** | **Гаражи, отдельностоящие** | **-** |
| **Гаражи боксового типа** | **-** |
| **Гаражи многоэтажные и подземные** | **-** |
| **Мастерские автосервиса** | **-** |
| **Автозаправочные станции** | **-** |
| **Автопарки грузового транспорта** | **-** |
| **Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки** | **-** |
| **Автостоянки открытого типа** | **-** |
| **Транспортное обслуживание** | **Аэродромы легкомоторной авиации** | **-** |
| **Автовокзалы, железнодорожные вокзалы** | **-** |
| **Терминалы** | **-** |
| **Инженерная инфраструктура** | **АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,** | **-** |
| **КОС** | **-** |
| **Водозаборные и очистные водопроводные сооружения** | **-** |
| **Объекты специального назначения** | **Антенные поля, радио и телевизионные вышки** | **-** |
| **Кладбища** | **-** |
| **Тюрьмы, воинские части** | **-** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства , реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению для данного вида территориальной зоны Р3.

Ограничений, указанных в статье 9 настоящих правил, в территориальной зоне Р3 нет.

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

К зонам сельскохозяйственного использования относятся:

**Зона сельскохозяйственных угодий (СХ3)** - используется для производства продуктов питания для населения и фуража (сенокосы), для выпаса домашнего скота (пастбища) и других аналогичных целей (пашни) в границах населенных пунктов.

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства , реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению для данного вида территориальной зоны СХ-3.

Ограничений в территориальной зоне СХ-3 нет.

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

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

К зонам специального назначения относятся:

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

**Зона кладбищ (С2)** - используется для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению муниципального образования «Тупикское».

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Таблица 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** | **С3** |
| **Зеленые насаждения (древесно-кустарниковые насаждения)** | **О** | **О** | **О** |
| **Здания и сооружения административно-служебного и научнo-технического назначения (административно-служебные здания предприятий, помещения для**  **аварийного персонала и охраны предприятий, посты стационарного наблюдения за загрязнением атмосферы)** | **С** | **С** | **С** |
| **Здания торгово-коммунального назначения (торговые здания киоски, поликлиники, амбулатории, пожарное депо, бани, прачечные, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, товарные склады, не имеющие вредностей, мелкие предприятия, не имеющие производственных вредностей)** | **С** | **С** | **С** |
| **Площадки для отдыха лиц работающих на предприятиях** | **С** | **С** | **С** |
| **Транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов)** | **С** | **С** | **С** |
| **Головные сооружения водозабора, резервуаров запаса воды** | **С** | **-** | **-** |
| **Кладбища** | **-** | **О** | **-** |
| **Полигоны для хранения и утилизации твердых бытовых отходов, мусороперерабатывающие заводы, скотомогильники** | **-** | **-** | **О** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства , реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению для данного вида территориальной зоны С-1, С-2, С-3.

Ограничений в территориальной зоне С-1, С-2, С-3 нет.

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

Статья 27. Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

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

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

### Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

Статья 29. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

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

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

2. Председателем комиссии является Глава муниципального образования или один из его заместителей.

3. В целях реализации настоящих Правил Комиссия:

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

- контролирует соблюдение настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности;

- предоставляет информацию заинтересованным лицам по вопросам застройки;

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

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

Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

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

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

Статья 31. Основания для осуществления контроля

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

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

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

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

Статья 32. Субъекты контроля

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

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

- Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования «Тупикское» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования;

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

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

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

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

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

Статья 33. Виды контроля

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

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

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

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

Статья 34. Предписания о соблюдении настоящих Правил.

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

2. В предписании должны быть указано:

- сведения об объекте застройки;

- характер выявленного нарушения Правил;

- лицо, которому адресовано предписание;

- время, с которого предписание вступает в силу;

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

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

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

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

Статья 35. Порядок пересмотра предписания.

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

Подача заявления не освобождает лицо от исполнения полученного предписания.

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

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

*-* характер и масштаб неправомерной застройки;

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

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

- продолжительность неправомерной застройки;

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

- степень полезности неправомерной застройки;

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

- иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

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

Статья 36. Меры по выполнению требований предписаний.

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

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

Статья 37. Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

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

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

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

Статья 38. Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

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

- не требуется получение зонального разрешения;

- требуется получение зонального разрешения;

- требуется внесение изменений в настоящие Правила (проведение резонирования).

2. Не требуется получение зонального разрешения для таких строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему не могут привести к нарушениям настоящих Правил, технических регламентов. Основные виды разрешенного использования земельных участков, для которых не требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-11 настоящих Правил (О).

3. Для строительных изменений недвижимости, кроме указанных в пункте 2 настоящей статьи, необходимо получение зонального разрешения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков, для которых требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-11 настоящих Правил (С).

Статья 39. Получение зональных разрешений

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

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

- схему застройки участка;

- план благоустройства (при необходимости проект организации санитарно-защитных или охранных зон);

- пояснительную записку, включающую сведения о предполагаемых видах использования построек, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения.

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

3. Комиссия:

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

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

Основаниями для составления письменных заключений являются:

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

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

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

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

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

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

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

Отказ в предоставлении зонального разрешения может быть обжалован в суд.

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

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

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

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

Статья 41. Разрешение на строительство

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- органов государственной власти Российской Федерации,

- органов государственной власти субъекта РФ,

- депутатов Совета муниципального образования «Тупикское».

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

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

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

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

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

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

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

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

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

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

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

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

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении Карты зонирования, иных картографических документов в тех частях, которые определяют границы территориальной зоны или вид разрешенного использования соответствующего объекта недвижимости.

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

К заявлению прилагается схема застройки территории, или проект организации производственной (коммунально-складской) территории с проектом организации санитарно-защитных зон, разработанные в установленном порядке, которые обосновывают необходимость и возможность внесения дополнений и изменений в Карту зонирования, иные картографические документы. На основе заявления и прилагаемых материалов разрабатывается План изменений Карты зонирования, иных картографических документов (План территориальной зоны и сопредельных территориальных зон с учетом планируемых изменений (резонирования), выполненный в масштабе 1:50000, 1:5000 либо 1:500).

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

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

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

- владельцы объектов недвижимости, примыкающих к территории, по отношению к которой предполагается произвести изменения;

- иные субъекты, признанные Комиссией заинтересованными сторонами.

7. При положительном решении о резонировании территории Комиссия направляет проект решения «О внесении изменений и дополнений в Карту зонирования (иные картографические документы) муниципального образования «Тупикское»», с приложением Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов Главе муниципального образования для внесения его для рассмотрения Совета муниципального образования «Тупикское».

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

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

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

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

Статья 45. Основные положения о подготовке документации по планировке территории

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

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

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

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

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

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

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

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

1. Документация по планировке при размещении на территории населенных пунктов объектов капитального строительства местного (поселенческого) значения разрабатывается по инициативе Администрации муниципального образования в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения и настоящими Правилами.
2. К объектам местного значения, для которых разрабатывается документация по планировке относятся:

- объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах населенных пунктов (кроме объектов федерального, регионального и районного значения);

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов, за исключениемавтомобильных дорог общего пользования,мостов и иных транспортных инженерныхсооружений федерального и регионального значения;

- объекты социального муниципального жилищного фонда;

- библиотеки;

- места досуга и объекты организаций культуры;

- объекты массовой физической культуры и спорта;

- места массового отдыха жителей населенных пунктов;

- объекты внешнегоблагоустройства и озеленения территории населенных пунктов;

- объектыосвещения улиц;

- места захоронения.

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

3. Решение о разработке документации по планировке принимается Главой Администрации муниципального образования в соответствии с планом реализации генерального плана поселения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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