Российская Федерация

Совет сельского поселения «Чиндалей»

РЕШЕНИЕ

с.Чиндалей

«24» апреля 2012. № 48

Об утверждении правил землепользования

и застройки сельского поселения «Чиндалей»

Руководствуясь статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса российской Федерации», в целях обеспечения градостроительного регулирования на территории сельского поселения «Чиндалей» Совет сельского поселения РЕШИЛ:

1. Принять Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Чиндалей».
2. Ввести главы 1,3 – 6 настоящих Правил в действие со дня их опубликования. Установить, что главы 2,7 настоящих правил вводятся в действие со дня их опубликования решения «Об утверждении Карты зонирования муниципального образования сельского поселения в составе Правил землепользования и застройки»
3. Настоящее Решение опубликовать в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального района «Дульдургинский район» и обнародовать путем вывешивания на информационном стенде по адресу Цыренова,75а
4. Контроль над исполнением настоящего Решения возложить на Главу сельского поселения «Чиндалей» Жигжитжапова Б.М.

Глава сельского поселения Б.М.Жигжитжапов

Утверждена Решением Совета сельского поселения «Чиндалей»

24.04.2012г. № 48

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Д.Ракшаев.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЧИНДАЛЕЙ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ДУЛЬДУРГИНСКИЙ 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 сельского поселения «Чиндалей» (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным и принятым 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 сельского поселения «Чиндалей», а также в соответствии с утвержденным правовым актом о территориальном планировании - Генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Чиндалей».

2. Действие Правил распространяется на все земельные участки, здания и сооружения в пределах черты муниципального образования сельского поселения «Чиндалей».

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 сельского поселения «Чиндалей» (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 сельского поселения «Чиндалей»;

- 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 сельского поселения «Чиндалей».

1. Вводимая в муниципальном образовании сельском поселении «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей», 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 сельского поселения «Чиндалей»;

- 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 сельского поселения «Чиндалей».

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 сельского поселения «Чиндалей» на земельные участки посредством разработки проектов 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 сельского поселения «Чиндалей»;

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

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

Статья 6. Публичные слушания

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

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

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

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

- публикаций в газетах;

- объяснений по местному радио и (или) телевидению;

- вывешивания объявлений в здании Администрации муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса,

- о дате, времени и месте проведения публичного слушания,

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

3. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

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

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

Статья 8. Основные термины и определения.

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

***Глава 2. Картографические документы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты***

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

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

- Карта-схема существующего использования территории населенного пункта «Чиндалей» муниципального образования сельского поселения «Чиндалей», отображающая границы земельных участков населенного пункта, использующихся по различному назначению;

- Карта-схема существующего использования территории муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» (далее - Карта существующего использования), отображающая границы земельных участков муниципального образования «Чиндалей», использующихся по различному назначению;

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

- Карта – схема градостроительного зонирования территории населенного пункта «Чиндалей» муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» (далее – Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон с учетом сложившейся планировки и существующего землепользования в сочетании с функциональными зонами и параметрами планируемого развития, определенными генеральным планом поселения;

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

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

- выделенную территорию с нанесенными и установленными границами.

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

- 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;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;

- придорожные полосы федеральных 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.

Статья 10. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

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

Проект Карты зонирования для всей территории поселения выполняется в масштабе 1: 5000. Проект плана зонирования для отдельных участков территории поселения, выполняется в масштабе 1: 2000 или 1:500.

2. Границы территориальных зон (подзон) устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

-границам населенного пункта Чиндалей.

- 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 поселения выполняется в масштабе 1: 5000.

Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработку проекта Карты зонирования и других картографических документов осуществляет специализированная организация (далее - разработчик) по заказу Администрации муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» за счет средств местного бюджета.

2. Администрация муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей».

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 сельского поселения «Чиндалей» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» муниципального района «Дульдургинский район» Забайкальского края. Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет сельского поселения «Чиндалей».

Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета сельского поселения «Чиндалей».

Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» муниципального района «Дульдургинский район» Забайкальского края» публикуется вместе с Картой зонирования и 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 сельского поселения «Чиндалей» в соответствии с решением об ее утверждении. Администрация муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» осуществляет мониторинг (наблюдение) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в муниципальном образовании сельского поселения «Чиндалей», согласно принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.

Администрация муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей» и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией муниципального образования сельского поселения «Чиндалей».

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 сельского поселения «Чиндалей», 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 сельского поселения «Чиндалей» разработчиком и утверждаются Советом сельского поселения «Чиндалей» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета сельского поселения «Чиндалей» и Уставом муниципального образования сельского поселения «Чиндалей».

Статья 18. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в Карте зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Чиндалей»;

1. Список девяти основных видов территориальных зон, установленных для муниципального образования сельского поселения «Чиндалей», включает (с указанием буквенного символа кода вида разрешенного использования):

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

Зоны перспективного развития (функциональные зоны, установленные генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Чиндалей») устанавливаются для каждого из вышеуказанных видов территориальных зон (указывается один из вышеперечисленных буквенных символов, а в скобках указывается символ - Ф).

2. 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.

3. 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 «Дульдургинский район».

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

**Статья 20. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков**

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

К жилым зонам относятся:

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

**Таблица 1**

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,

С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **Постоянное проживание** | **Отдельно стоящие жилые дома на одну семью** | **О** |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | **С** |
| **Многоквартирные жилые дома** | **-** |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | **О** |
| **Общежития** | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | **О** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м2 торговой площади)** | **-** |
| **То же, на малый поток посетителей (менее 650 м2 торговой площади)** | **О** |
| **Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.** | **-** |
| **Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов** | **-** |
| **Рынки, торговые зоны во временных сооружениях** | **С** |
| **Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки** | **О** |
| **Общественное питание в здании** | **Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м2): рестораны, кафе, столовые** | **-** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м2)** | **О** |
| **Отправление культа** | **Храмы, часовни, религиозные объединения** | **О** |
| **Монастыри** | **-** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | **О** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | **О** |
| **Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы** | **-** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест** | **О** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **О** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **-** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **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** | **С** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | **С** |
| **Общественные туалеты** | **С** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | **-** |
| **Административные здания** | **-** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | **-** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | **-** |
| **Сельское 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)** | **2-5** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **6** |
| ***Минимальная ширина/глубина (м)*** | **25** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **10** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

**Статья 21. 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.

#### 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** | | | **С** | |
| **Сблокированные жилые дома на одну семью** | | | **С** | |
| **Многоквартирные жилые дома** | | | **С** | |
| **Временное проживание** | **Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих** | | | **О** | |
| **Общежития** | | | **-** | |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | | | **-** | |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м2 торговой площади)** | | | **О** | |
| **То же, на малый поток посетителей (менее 650 м2 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** | | | **-** | |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | | | **-** | |
| **Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования** | | | **О** | |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | | | **О** | |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест** | | | **С** | |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест** | | | **О** | |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | | | **О** | |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | | | **О** | |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | | | **С** | |
| **Стадионы** | | | **С** | |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | | | **-** | |
| **Аттракционы** | | | **С** | |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | | | **-** | |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | | | **О** | |
| **Психоневрологические больницы** | | | **О** | |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | | | **С** | |
| **Амбулатории, поликлиники** | | | **О** | |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | | | **О** | |
| **Ветеринарные поликлиники** | | | **С** | |
| **Аптеки** | | | **О** | |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | | | **О** | |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели** | | | **О** | |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | | | **О** | |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | | | **О** | |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | | | **О** | |
| **Общественные туалеты** | | | **О** | |
| **Управление, 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** | | | **-** | |
| **Сельское 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** | |

**Статья 22. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с техническими регламентами.

К производственным зонам относятся:

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

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

**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 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** |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **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   (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 (П1-П2)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **2,0** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **120** |
| ***Минимальная ширина/глубина (м)*** | **160** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **65** |
| **Минимальный коэффициент озеленения(%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **НР** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **НР** |

**Статья 23. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков**

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

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

**Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (И3)** - используется для размещении 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 сельского поселения «Чиндалей»

**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** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **И3** |
| **Автомобильные дороги** | **С** |
| **Развязки дорог** | **С** |
| **Пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, разделительные зеленые полосы** | **С** |
| **Автозаправочные станции, станции**  **технического обслуживания** | **С** |
| **Стоянки автомобилей и велосипедов** | **С** |
| **Посты ГИБДД** | **-** |
| **Мотели, кемпинги** | **-** |
| **Предприятия торговли, общественного питания, аптеки, медпункты, отдельно стоящие общественные туалеты, ориентированные на обслуживание водителей, пассажиров и эксплуатационного персонала инженерных сооружений и коммуникаций** | **О** |
| **Головные сооружения водоснабжения, очистные сооружения канализации, сливные станции, источники теплоснабжения и электроснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, магистральные инженерные сети** | **О** |

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

**Статья 24. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков**

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

К рекреационным зонам относятся:

**Зона пассивного отдыха (Р1)** - особо охраняемая лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает леса, лугопарк, водоемы, охраняемые уникальные природные объекты, охраняемые ландшафты

#### Таблица 5

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,

С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

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

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

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

**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.

**Таблица 6**

О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,

С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **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 400м2): 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, казино более 300 мест** | **О** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест** | **О** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **О** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **О** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | **О** |
| **Стадионы** | **О** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | **О** |
| **Аттракционы** | **О** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | **-** |
| **Психоневрологические больницы** | **-** |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | **-** |
| **Амбулатории, поликлиники** | **-** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные 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** | **-** |
| **Сельское 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** |

**Зона естественного ландшафта (Р3)** - включает в себя природные ландшафты и другие открытые пространства

#### 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** | **-** |
| **Общежития** | **-** |
| **Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых** | **-** |
| **Торговля** | **Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650м2 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 400м2): рестораны, кафе, столовые** | **-** |
| **То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м2)** | **-** |
| **Отправление культа** | **Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения** | **-** |
| **Монастыри** | **-** |
| **Воспитание, образование, подготовка кадров** | **Детские дошкольные учреждения** | **-** |
| **Школы, школы-интернаты, специализированные** | **-** |
| **Учреждения среднего спец. и высшего образования, учебные центры** | **-** |
| **Культура, искусство, информатика** | **Музеи, выставочные залы** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест** | **-** |
| **Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест** | **-** |
| **Библиотеки, архивы, информационные центры** | **-** |
| **Физическая культура, спорт в здании** | **Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения** | **-** |
| **Спорт, отдых, вне здания** | **Спортплощадки, теннисные корты** | **-** |
| **Стадионы** | **-** |
| **Объекты для верховой езды, ипподромы** | **-** |
| **Аттракционы** | **-** |
| **Учреждения отдыха** | **Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.** | **-** |
| **Здравоохранение, соцобеспечение** | **Больницы, клиники общего профиля** | **-** |
| **Психоневрологические больницы** | **-** |
| **Инфекционные, онкологические больницы** | **-** |
| **Амбулатории, поликлиники** | **-** |
| **Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты** | **-** |
| **Ветеринарные поликлиники** | **-** |
| **Аптеки** | **-** |
| Бытовое обслуживание населения | **Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги** | **-** |
| **Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металло- деревянных изделий, мебели** | **-** |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | **Бани, минипрачечные** | **-** |
| **Отделения связи, опорные пункты милиции** | **-** |
| **Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты** | **-** |
| **Общественные туалеты** | **-** |
| **Управление, финансы, страхование** | **Банки, биржи, страховые компании** | **-** |
| **Административные здания, общественные организации, суды** | **-** |
| **Наука и научное обслуживание** | **Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы** | **-** |
| **Промышленное производство** | **Промышленные предприятия** | **-** |
| **Сельское 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** | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **4,0** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **-** |
| ***Минимальная ширина/глубина (м)*** | **-** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **20** |
| **Минимальный коэффициент озеленения(%)** | **50** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **10** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

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

К зонам сельскохозяйственного использования относятся:

**Зона сельскохозяйственных зданий, строений, сооружений (СХ1)** - используется для ведения сельского хозяйства.

**Зона пашен (СХ2)** - используется для производства продуктов питания для населения и фуража.

**Зона пастбищ (СХ3)** - используется для выпаса домашнего скота.

**Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ4)** - используется для подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

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 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** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **СХ1** | **СХ2** | **СХ3** | **СХ4** |
| **Сельскохозяйственные предприятия и объекты, не выделяющие вредные вещества, с не пожароопасными и не взрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей** | **О** | **-** | **-** | **-** |
| **Пашни, сады, огороды, сенокосы,**  **пастбища, залежи** | **-** | **О** | **О** | **О** |
| **Лесополосы** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| **Внутрихозяйственные дороги, коммуникации** | **О** | **С** | **О** | **О** |
| **Опытно- производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства** | **О** | **-** | **-** | **С** |
| **Научно-исследовательские учреждения сельскохозяйственного профиля** | **О** | **-** | **-** | **С** |
| **Образовательные учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования сельскохозяйственного профиля** | **О** | **-** | **-** | **-** |
| **Земельные участки для ведения**  **фермерского хозяйства** | **-** | **О** | **О** | **О** |
| **Карьеры** | **-** | **С** | **С** | **С** |
| **Перерабатывающие предприятия** | **С** | **-** | **-** | **-** |
| **Склады** | **С** | **-** | **-** | **С** |
| **Рынки, магазины** | **С** | **-** | **-** | **-** |
| **Открытые стоянки** | **О** | **-** | **-** | **-** |
| **Почтовые отделения, телефон,**  **телеграф** | **С** | **-** | **-** | **-** |
| **Сооружения мелкорозничной торговли (с выделением торговых зон)** | **С** | **-** | **-** | **-** |
| **Жилые дома** | **-** | **-** | **-** | **-** |

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки   (СХ1-СХ2)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **0,06** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **-** |
| ***Минимальная ширина/глубина (м)*** | **-** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **40** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **50** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **12** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ3-СХ4)** | |
| **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 охраны добычи полезных ископаемых (С1)** - используется для охраны месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

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

**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 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** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **С1** | **С2** | **С3** |
| **Зеленые насаждения (древесно-кустарниковые насаждения)** | **О** | **О** | **О** |
| **Здания и сооружения административно-служебного и научно-технического назначения (административно-служебные здания предприятий, помещения для**  **аварийного персонала и охраны предприятий, посты стационарного наблюдения за загрязнением атмосферы)** | **С** | **С** | **С** |
| **Здания торгово-коммунального назначения (торговые здания киоски, поликлиники, амбулатории, пожарное депо, бани, прачечные, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, товарные склады, не имеющие вредностей, мелкие предприятия, не имеющие производственных вредностей)** | **С** | **С** | **С** |
| **Площадки для отдыха лиц работающих на предприятиях** | **С** | **С** | **С** |
| **Транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов)** | **С** | **С** | **С** |
| **Головные сооружения водозабора, резервуаров запаса воды** | **С** | **-** | **-** |
| **Кладбища** | **-** | **О** | **-** |
| **Полигоны для хранения и утилизации твердых бытовых отходов, мусороперерабатывающие заводы, скотомогильники** | **-** | **-** | **О** |

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

**Статья 28. Зоны перспективного развития и виды разрешенного использования земельных участков**

**Зоны перспективного развития (Ф)** - функциональные зоны, установленные генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» для каждого из вышеуказанных видов территориальных зон с установленными для них видами разрешенного использования земельных участков.

Статья 29. 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 30. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Для регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» 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 «Чиндалей».

Статья 31. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Иные органы Администрации муниципального образования сельского поселения «Чиндалей» 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 32. 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 сельского поселения «Чиндалей» (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

Статья 33. 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 сельского поселения «Чиндалей» в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, проверки соответствия фактического использования территории видам разрешенного использования, установленным Картой зонирования;

- Орган земельного контроля и распоряжения муниципальными землями - в части проверки соответствия фактического 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 34. 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 35. 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 36. 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 37. 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 38. Предписания о необходимости получения разрешения на строительство или прекращение строительных работ.

1. В тех случаях, когда уполномоченный орган архитектуры и градостроительства устанавливает, что застройка осуществляется без соответствующего разрешения, он вручает застройщику письменное предписание с указанием на необходимость подачи заявления на получение разрешения на строительство.

2. Руководитель уполномоченного органа архитектуры и градостроительства не имеет права вручать предписание о приведении застройки в соответствие с Правилами или предписание о прекращении строительных работ до истечения 90 дней со дня подачи застройщиком заявления в соответствии с частью 1 настоящей статьи, за исключением случаев неправомерной застройки.

3. В тех случаях, когда осуществляемое строительство является самовольным, руководитель уполномоченного органа архитектуры и градостроительства может вручить застройщику предписание о полном прекращении строительных работ (или соответствующего участка работ).

4. В предписании о прекращении работ должны содержаться сведения о праве лица на обжалование данного предписания.

Статья 39. 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 40. 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 1-9 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 1-9 настоящих Правил (С).

Статья 41. 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 сельского поселения «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей», иных заинтересованных органов.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

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

- непричинение ущерба 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 42. 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 43. 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 сельского поселения «Чиндалей» 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 сельского поселения «Чиндалей».

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 44. 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,

- Советом сельского поселения «Чиндалей».

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Советом сельского поселения «Чиндалей».

Статья 45. 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), иные картографические документы может быть решение Советом сельского поселения «Чиндалей», принятое в связи с планируемыми действиями по развитию территории (положениями Генерального плана муниципального образования сельского поселения «Чиндалей», проектов планировки и межевания муниципального образования сельского поселения «Чиндалей»).

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 46. 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 в зону перспективного развития, и перевода зоны перспективного развития в зоны другого вида;

- 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 1:2000 либо 1:5000).

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.

6. 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 сельского поселения «Чиндалей», с приложением Плана изменений Карты зонирования, иных картографических документов Главе муниципального образования для внесения его в Советом сельского поселения «Чиндалей».

8. Совет сельского поселения «Чиндалей» после принятия решения опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом сельского поселения «Чиндалей», 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 сельского поселения документации по планировке территории поселения.**

Статья 47. 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 Забалькайльского 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 сельского поселения 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 48. Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района.

1. Документация по планировке при размещении на территории поселения 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 и схемой территориального планирования муниципального района «Дульдургинский район»).

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 сельского поселения после внесения соответствующих изменений в генеральный план поселения и настоящие Правила. Положения части 3 данной статьи действуют до 1 июня 2011 года.

Статья 49. Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе Администрации сельского поселения.

1. Документация по планировке при размещении на территории поселения объектов капитального строительства местного (поселенческого) значения разрабатывается по инициативе Администрации сельского поселения 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 поселения (кроме объектов федерального, областного и районного значения);

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, 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 поселения;

- объекты внешнегоблагоустройства и озеленения территории поселения;

- 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 сельского поселения в соответствии с планом реализации генерального плана поселения.

4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации сельского поселения определяются градостроительным законодательством.

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

1. Документация по планировке при размещении на территории поселения 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 поселения подают в Администрацию сельского поселения заявления, содержащие предложение о разработке документации по планировке.

3. Администрацией поселения 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 поселения 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.

Глава сельского поселения Б.М.Жигжитжапов