Совет сельского поселения «Смоленское»

Р Е Ш Е Н И Е

«21» августа 2020 г. № 108

**О внесении изменений в Решение Совета депутатов сельского поселения «Смоленское» «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения «Смоленское» и карт градостроительного зонирования населенных пунктов сельского поселения «Смоленское» № 32 от 05.06.2018 г.**

В соответствии со ст.31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, поручением Президента Российской Федерации от 17.05.2016 №Пр-1138ГС о приведении правил землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством, с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540, Совет сельского поселения

**р е ш и л:**

1. Пункт 2 читать в следующей редакции: утвердить изменения в карту градостроительного зонирования территории населенного пункта с.Карповка.
2. Пункт 3 читать в следующей редакции: утвердить изменения в карту градостроительного зонирования территории населенного пункта с.Смоленка.
3. Пункт 4 отменить (Ранее принятые Правила землепользования и застройки сельского поселения считать недействительными).
4. Все другие пункты читать в прежней редакции.
5. Опубликовать настоящее решение и Правила землепользования и застройки на информационном стенде администрации, на официальном сайте администрации СП «Смоленское» в сети Интернет по адресу: **адм-смоленское.рф.,**  на официальном сайтеФГИС территориального планирования (**ФГИС ТП**)

6. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.

Глава сельского поселения

«Смоленское» В.А. Лютц

***Приложение №1***

***к решению Совета с. п. «Смоленское»***

***от «05» июня 2018 г. № 32***

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СМОЛЕНСКОЕ»**

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

**Глава 1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

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

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

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

- проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

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

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

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

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района «Читинский район»;

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

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

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

Статья 2. Юридическая сила Правил

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

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

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

- повышения эффективности использования земельных участков, в том числе путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство территории сельского поселения;

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

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

Статья 4. Переходный период введения системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения «Смоленское».

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

2. Органы местного самоуправления:

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

- организуют деление территории сельского поселения на земельные участки посредством разработки проектов планировки и межевания;

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

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

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав правовые нормы, картографические материалы и иные приложения являются общедоступными, за исключением материалов содержащих сведения о территориальных зонах объектов, информация о которых составляет государственную тайну в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;

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

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

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

Статья 6. Публичные слушания

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

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

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

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

- публикаций в газетах;

- объяснений по местному радио и (или) телевидению;

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

Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса,

- о дате, времени и месте проведения публичного слушания,

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

3. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

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

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

Статья 8. Основные термины и определения.

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

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

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

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

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

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

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

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

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- установленные границы территориальных зон;

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

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

- границы территорий объектов культурного наследия;

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны и прибрежные полосы поверхностных водных объектов;

- придорожные полосы автодорог;

- зоны охраны линии железной дороги;

- зоны охраны воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ;

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

- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;

- зоны затоплений и подтоплений;

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

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

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

Статья 10. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

1. Территориальные зоны на Карте (планах) зонирования указываются путем их выделения цветом и нанесением кода вида разрешенного использования. Карта зонирования для всей территории муниципального образования выполняется в масштабе 1: 50000. Карта зонирования для территории населенных пунктов выполняется в масштабе 1: 5000. План зонирования, выполняется в масштабе 1:500.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным линиям и границам.

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

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

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

Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработку проекта Карты зонирования и других картографических документов осуществляет специализированная организация (далее - разработчик) по заказу Администрации муниципального района «Читинский район» либо непосредственно уполномоченный на это орган Администрации муниципального района «Читинский район».

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

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

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

1. Публичные слушания по проекту Карты зонирования и других картографических документов проводится в порядке установленном федеральными законами, в том числе статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Уставом муниципального образования.
2. В течение двух месяцев после объявления публичных слушаний физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию муниципального района «Читинский район» свои замечания и предложения к проекту Карты зонирования и других картографических документов.

Статья 13. Утверждение Карты зонирования и других картографических документов

1. Разработчик (уполномоченный орган) уточняет проект Карты зонирования и других картографических документов с учетом результатов публичных слушаний, разрабатывает на основе уточненной Карты зонирования и других картографических документов проект решения «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) муниципального района «Читинский район» в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения «Смоленское». Глава муниципального образования представляет проект решения с приложением уточненной и согласованной Карты зонирования и других картографических документов в Совет муниципального района «Читинский район».
2. Решение об утверждении Карты зонирования и других картографических документов принимается в соответствии с регламентом Совета муниципального района «Читинский район». Принятое решение «Об утверждении Карты зонирования (других картографических документов) сельского поселения «Смоленское» в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения «Смоленское» публикуется вместе с Картой зонирования и (или) другими картографическими документами, выполненными в соответствующем масштабе.

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

1. Реализацию Карты зонирования и других картографических документов обеспечивает Администрация муниципального района «Читинский район» в соответствии с решением об ее утверждении. Реализация карты зонирования осуществляется путем проведения мониторинга (наблюдения) за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой на территории сельского поселения «Смоленское» принятой Карте зонирования и другим картографическим документам.
2. Администрация муниципального района «Читинский район» информирует жителей о ходе реализации Карты зонирования и других картографических документов.
3. Мониторинг (наблюдение) и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленным настоящими Правилами, осуществляют Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, иные уполномоченные настоящими Правилами органы Администрации муниципального района «Читинский район» и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией муниципального района «Читинский район».
4. Порядок деятельности по проведению мониторинга (наблюдения) и контроля устанавливается настоящими Правилами.

Статья 15. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

1. Утвержденная Карта зонирования и другие картографические документы могут актуализироваться путем внесения изменений и дополнений в Карту зонирования и другие картографические документы. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов осуществляется по решению Совета муниципального района «Читинский район», в порядке, установленном настоящими Правилами для разработки, публичного обсуждения и утверждения Карты зонирования и других картографических материалов.
2. Локальные изменения в Карту зонирования могут осуществляться путем подготовки плана зонирования для соответствующей части территории сельского поселения.

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

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.
2. Градостроительные регламенты разрабатываются по заказу Администрации муниципального района «Читинский район» разработчиком либо уполномоченным на это органом Администрации муниципального района «Читинский район» и утверждаются Советом муниципального района «Читинский район» в порядке, установленном настоящими Правилами, регламентом Совета муниципального района «Читинский район» и Уставом муниципального района «Читинский район».
3. Изменения в градостроительные регламенты вносятся в порядке, установленном для их утверждения.

Статья 17. Виды и градостроительные регламенты территориальных зон.

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) в данной группе видов территориальных зон следующие: 3.9 (ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира); 5.2 (размещение временных палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий); 5.3. (обустройство мест охоты и рыбалки, сооружений, необходимых для поддержания поголовья зверей и количества рыбы); 9.0 (сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)); 9.1. (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными); 11.1 (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством); 12.3 (отсутствие хозяйственной деятельности).

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

Виды разрешенного использования земельных участков (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) в данной группе видов территориальных зон следующие: 3.9.1. (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)); 5.2.1. (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей); 6.0, 6.1 (осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами); 6.7 (размещение объектов электросетевого хозяйства в зонах предназначенных для оздоровления человека); 7.0 (размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ в границах водоохранных зон); 7.2 (размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей в зонах предназначенных для оздоровления человека); 9.2 (использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта); 9.2.1. (размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей); 10.0 (деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5); 11.3 (размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

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

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне ЗП (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждаемому в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации) следующие: 4.9.1. (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса); 6.0 (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.11); 7.0 (размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5).

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

5. К четвертой группе видов территориальных зон, установленных для территорий населенных пунктов сельского поселения «Смоленское», относятся (с указанием буквенного символа - кода вида разрешенного использования):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в составе градостроительного регламента для четвертой группы видов зон, в случае если данные территориальные зоны находятся в границах территорий на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию.
2. Расчетные показатели определяются в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования объектов капитального строительства регионального и местного значения (района и поселения), расположенных в соответствующих территориальных зонах, согласно главе 3.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Учет и хранение документов градостроительного зонирования

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

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

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

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

**К жилым зонам относятся:**

**Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж1)** - используется **для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания *(жилые дома, высотой от пяти до восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)*** в границах населенных пунктов;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 1 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **Среднеэтажная жилая застройка (2.5)** | Размещение ***жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания*** (***жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры, имеющих элементы общедомового имущества)***; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **О** |
| Малоэтажная индивидуальная жилая застройка (2.1) | Размещение ***индивидуального жилого дома,*** (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  Размещение гаражей и подсобных сооружений. | **С** |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Размещение ***жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый и которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками, не имеет элементов общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд….),*** расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | **С** |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)** | Размещение ***малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, имеющий элементы общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…))***  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома | **с** |
| **Обслуживание жилой застройки (2.**7) | Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6 | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
| **Минимальная площадь** **(га)** | **Не подлежит установлению** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **15** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **30** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **20** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **20** |
| **Минимальная высота здания до конька крыши (м)** | **12** |
| **Максимальная высота оград (м)** | **1,5** |

**Предельные минимальные и предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Определяются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм, для существующих объектов – устанавливаются в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.**

**В территориальной зоне Ж-1 имеются ограничения, так как в этой зоне установлены охранные зоны от объектов водоснабжения и линий электропередач.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
|  | Зоны санитарной охраны источников питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |
|  | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |  |

В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

**Зона блокированной жилой застройки (Ж2)** - используется **для размещения блокированного жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей, имеющий общую стену с соседнем домом, не имеющий элементов общедомового имущества при общем количестве совмещенных домов не более десяти)** в границах населенных пунктов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 2 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)** | Размещение ***блокированного* *жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами, количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками,*** ***не имеющего элементов общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…),*** расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | **О** |
| Индивидуальное жилищное строительство (2.1) | Размещение ***индивидуального жилого дома,*** (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  Размещение гаражей и подсобных сооружений. | **С** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) | Размещение ***малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, имеющий элементы общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…))***  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома | **с** |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания **(жилые дома, высотой от пяти до восьми надземных этажей**, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **С** |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)** | Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6 | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **0,04** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **15** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **30** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **40** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **15** |
| **Максимальная высота оград (м)** | **2,0** |

**Предельные минимальные размеры земельных участков 0,04 га, предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Определяются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм, для существующих объектов – устанавливаются в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.**

**В территориальной зоне Ж-2 имеются ограничения, так как в этой зоне установлены охранные зоны от объектов водоснабжения и линий электропередач.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| 3 | Водоохранная зона | р.Смоленка | 100 м  (подлежат уточнению) | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| ручьи | 50 м  (подлежат уточнению) |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом сельского поселения «Смоленское».

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

**Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж3)** - используется для **размещения индивидуальных жилых домов с придомовыми участками для ведения личного подсобного хозяйства,** не требующего организации санитарно-защитных зон в границах населенных пунктов;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Таблица 2 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | | |
| **Виды разрешенного использования** | | | |
| **Индивидуальное жилищное строительство (2.1)**  **ведение личного подсобного хозяйства (2.2),**  **ведение садоводства (13.2),**  **ведение дачного хозяйства (13.3),**  **ведение огородничества (13.1)** | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Размещение **индивидуального** **жилого дома**, не предназначенного для раздела на квартиры (**дома, пригодные для постоянного проживания одной семьи, высотой не выше трех надземных этажей, включая мансардный);**   |  | | --- | | Размещение **жилого дома**, не предназначенного для раздела на квартиры (**дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);** | | производство сельскохозяйственной продукции; | | **размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;** | | **содержание сельскохозяйственных животных в соответствии с Правилами благоустройства территории поселения.** |   Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля**; размещение садового дома**, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений  Размещение **жилого дачного дома** (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля  Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; **размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции** | | | **О**  **О**  **О**  **О**  **О** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) | Размещение ***малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, имеющий элементы общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…))***  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома | | **с** |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Размещение ***жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами, количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками,*** ***не имеющего элементов общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…),*** расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха , содержание сельскохозяйственных животных | | **о** |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)** | Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами **3.0** или **4.0, 5.1**если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6 | | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | | **-** |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки для территориальной зоны (Ж3)** | | | |
| **Минимальная площадь (га)** | | **0,01** | |
| **Максимальная площадь (га)** | | **не подлежит установлению** | |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | | **15,0** | |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | | **26** | |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | | **50** | |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | | **20** | |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | | **12** | |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | | **2,0** | |

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, относящихся к территориальной зоне (Ж3) по видам разрешенного использования:

Для индивидуального жилищного строительства- от 0,06 до 0,20 га:

Для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,04 до 0,20 га;

Для ведения садоводства – от 0,04 до 0,30 га;

Для ведения дачного хозяйства – от 0,06 до 0,15 га;

Для огородничества – от 0,01 до 0, 10 га

**Для земельных участков с видом разрешенного использования «для обслуживания жилой застройки» предельные минимальные и**  **предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Определяются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм. Для существующих объектов – устанавливаются в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.**

**Вспомогательные виды разрешённого использования для зоны Ж(3):**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 м/м на участок;

* хозяйственные постройки;
* строения для содержания мелких домашних животных;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
* площадки для сбора мусора;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* гостевые автостоянки.
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

**В территориальной зоне Ж-3 имеются ограничения, так как в этой зоне имеются охранные зоны от объектов водоснабжения, санитарно–защитные зоны от объектов производственных, от кладбищ, водоохранная зона, охранная от линий электропередач, зона подтопления.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Забайкальского края» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 24.04.2012 №176) |
| 2 | Санитарно-защитная зона | V класс – сельские кладбища | 50 м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением  Главного государственного  санитарного врача  Российской Федерации  от 25.09.2007 №74) |
| 3 | Водоохранная зона | р.Смоленка | 100 м  (подлежат уточнению) | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| ручьи | 50 м  (подлежат уточнению) |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |

* Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.
* В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.
* В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.
* В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

**Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж4)** - используется **для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, имеющего элементы общедомового имущества)** с придомовыми участками для разведения декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; не требующего организации санитарно-защитных зон в границах населенных пунктов;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 1 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)** | Размещение ***малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, имеющего элементы общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…)***)  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15% общей площади помещений дома | **О** |
| Малоэтажная индивидуальная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство (2.1), ведение личного подсобного хозяйства (2.2), ведение садоводства (13.2), ведение дачного хозяйства (13.3), ведени огородничества (13.1) | Размещение ***индивидуального жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания одной семьи, высотой не выше трех надземных этажей);***  Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  Размещение гаражей и подсобных сооружений. | **с** |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)** | Размещение ***жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый и которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками, не имеющего элементов общедомового имущества (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд…), расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования*** разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | **с** |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  Благоустройство и озеленение;  Размещение подземных гаражей и автостоянок; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **С** |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)** | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежит установлению** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **Не подлежит установлению** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** |  |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **20** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **15** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **2,0** |

**Предельные минимальные и предельные максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Определяются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм, для существующих объектов – устанавливаются в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
|  |  | Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Забайкальского края» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 24.04.2012 №176) |
| 3 | Водоохранная зона | р.Смоленка | 100 м  (подлежат уточнению) | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| ручьи | 50 м  (подлежат уточнению) |

В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями настоящих Правил, и ограничений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

### 

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 3 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| Социальное обслуживание (3.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | **О** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | **О** |
| Здравоохранение (3.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) | **О** |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | **О** |
| Культурное развитие (3.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | **О** |
| Религиозное использование (3.7) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | **С** |
| Общественное управление (3.8) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | **О** |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | **О** |
| Ветеринарное обслуживание (3.10) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | **С** |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **С** |
| Торговые центры  (торгово-развлекательные центры) (4.2) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | **С** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки** | |
|  | **Общественные объекты** |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежит установлению** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **Не подлежит установлению** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **Не подлежит установлению** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **80** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **10** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **22** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **1,5** |

**Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Определяются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм, для существующих объектов – устанавливаются в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.**

**В территориальной зоне О имеются ограничения, так как в этой зоне установлены охранные зоны от объектов водоснабжения, санитарно–защитные зоны от объектов производственных, от кладбищ, охранная от линий электропередач, зона подтопления.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Забайкальского края» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 24.04.2012 №176) |
| 2 | Санитарно-защитная зона | V класс – сельские кладбища | 50 м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением  Главного государственного  санитарного врача  Российской Федерации  от 25.09.2007 №74) |
| 3 | Водоохранная зона | р.Смоленка | 100 м  (подлежат уточнению) | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| ручьи | 50 м  (подлежат уточнению) |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |

В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящих Правил, и ограничений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

Статья 23. Производственные зоны виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

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

К производственным зонам относятся:

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

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

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

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

**Зона гаражей (П6)** - используется для размещения баз и гаражей, требующих организации санитарно-защитных зон от 15 до 50 метров.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 4 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | | | | |
| **Виды разрешенного использования** | **П2** | **П3** | **П4** | **П5** | **П6** |
| Предприятия и коммунально-  складские организации (6.0)  Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9 |  |  |  |  |  |
| V класса | **О** | **О** | **О** | **О** | **О** |
| IV класса | **О** | **-** | **О** | **-** | **-** |
| III класса | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| II класса | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | | | | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежат установлению** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **6** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **80** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **100** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **10** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **27** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **2,0** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежат установлению** |
| **Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)** | **80** |
| **Минимальная ширина/глубина (м)** | **125** |
| **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **50** |
| **Минимальный коэффициент озеленения (%)** | **40** |
| **Максимальная высота здания до конька крыши (м)** | **НР**  **(обозначение НР здесь и далее – «правилами не регулируется»)** |
| **Максимальная высота оград** **(м)** | **3,0** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки   (П3)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежат уточнению** |
| **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 (П2)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **Не подлежат уточнению** |
| **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** |
|  |  |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П-2, П-3, П-4, П-5, П-6 не подлежат установлению.**

**В территориальной зоне П-2, П-3, П-4, П-5, П-6 имеются ограничения, так как в этой зоне имеются санитарно–защитные зоны от объектов производственных , водоохранная зона, охранная от линий электропередач, зона подтопления.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры иразмеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона |  |  | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Охранная зона  ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
|  |  | Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Забайкальского края» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 24.04.2012 №176) |
| 2 | Санитарно-защитная зона |  |  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением  Главного государственного  санитарного врача  Российской Федерации  от 25.09.2007 №74) |
| II класс – полигон ТКО | 500 м |
| IV класс – молочно-товарные фермы, автозаправочные станции, малое предпринимательство | 100 м |
|  |  |
| 3 | Водоохранная зона |  |  | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| р.Смоленка | 100 м  (подлежат уточнению) |
|  |  |
| ручьи | 50 м  (подлежат уточнению) |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |

В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями настоящих Правил, и ограничений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

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

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

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

**Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры (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 сельского поселения.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 5**  О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | **И3** | **И4** |
| Коммунальное обслуживание (3.1)  Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | **О** | **-** |
| Автомобильный транспорт (7.2)  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту. | **-** | **О** |
| Земельные участки и территории общего пользования (12.0)  Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов. | **О** | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон И-3 и И-4 не подлежат установлению. В территориальных зонах И-3 и И-4 ограничений нет .

Статья 25. Рекреационные зоны, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки

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

К рекреационным зонам относятся:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 6 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| Природно-познавательный туризм (5.2) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | **О** |
| Охота и рыбалка (5.3) | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | **С** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

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

Ограничений в зоне Р-1 нет.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 7 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| Спорт (5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | **О** |
| Охота и рыбалка (5.3) | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | **О** |
| Причалы для маломерных судов (5.4) | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | **С** |
| Поля для гольфа или конных прогулок (5.5) | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений | **С** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

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

Ограничений в зоне Р-2 нет

**Зона естественного ландшафта (Р3)** - включает в себя природные ландшафты и другие открытые пространства, расположенные в границах населенных пунктов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 8 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
| Природно-познавательный туризм (5.2) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | **С** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

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

**Ограничений в зоне Р-3 нет.**

**Статья 26. Зоны сельскохозяйственного использования, виды разрешенного использования земельных участков и разрешенные параметры земельных участков и их застройки**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства на объектах капитального строительства сельскохозяйственного назначения, производства продуктов питания и фуража, организации фермерских, подсобных, дачных и теплично-парниковых хозяйств, садоводства и огородничества, и других аналогичных целей в границах и вне границ населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков в зоне сельскохозяйственного использования «СХ» (коды согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков) следующие: 1.1 Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2.-1.6; 1.7 осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11; 1.12 Осуществление хозяйственной деятельности по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработке продукции пчеловодства; 1.13 осуществление деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры); 1.14 Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений;1.15 Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; 1.17 Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещения сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства; 1.18 Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 11 О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
|  | **СХ** | |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)  Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | **О** | |
| Овощеводство (1.3)  Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | **О** | |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | **О** | |
| **Садоводство (1.5)**  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | **О** | |
| Животноводство (1.7)  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11 | **О** | |
| Пчеловодство (1.12)  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | **О** | |
| Рыбоводство (1.13)  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | **О** | |
| Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)  Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | **О** | |
| Хранение и переработка  сельскохозяйственной  продукции (1.15)  Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | **О** | |
| Питомники (1.17)  Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | **О** | |
| Обеспечение  сельскохозяйственного  производства (1.18)  Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | **О** | |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | **-** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Разрешенные параметры земельных участков и их застройки для территориальной зоны   (СХ)** | |
| **Минимальная площадь (га)** | **0,01** |
| **Максимальная площадь (га)** | **12,0** |
| **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** |
|  |  |

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для физических и юридических лиц, относящихся к территориальной зоне (СХ) по видам разрешенного использования:

- для ведения садоводства- от 0,04 га до 0,30 га;

- для ведения дачного хозяйства – от 0,04 га до 0,15 га;

- для ведения огородничества – от 0,01 га до 0,50 га;

- для ведения животноводства – от 0,04 га до 2 га,

- для ведения личного подсобного хозяйства за границей населенного пункта – от 0,04 га до 0,50 га.

- для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – от 0,04 га до 30 га;

для некоммерческих объединений граждан (СНТ, ДНТ, ДПК, ТСН…) - от 0,50 га до 12 га.

**Основные виды разрешенного использования**

для земельных участков с видом разрешенного строительства «ведение садоводства»:

* садовые дома, летние сооружения;
* сады, огороды;

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* строения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
* индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
* емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
* водозаборы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* помещения для охраны коллективных садов;
* площадки для мусоросборников;
* противопожарные водоемы;
* лесозащитные полосы;
* надворные туалеты при условии строительства септика с фильтрующим колодцем.

**Условно разрешенные виды использования**:

* открытые гостевые автостоянки;
* магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных.

В зоне (СХ) ограничений нет.

Статья 27. Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

К зонам специального назначения относятся:

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

**Зона кладбищ (С2)** - используется для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 10**  О - основные виды использования, не требующие получения зонального разрешения,  С – условно разрешенные виды использования, требующие получения зонального разрешения,  - - виды использования, на которые не может быть получено зональное разрешение. | | |
| **Виды разрешенного использования** | | |
|  | **С1** | **С2** |
| Недропользование (6.1)  Осуществление геологических изысканий;  Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  Размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке | **О** | **-** |
| Ритуальная деятельность (12.1)  Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | **-** | **О** |
| Прочие виды разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования согласно Классификатору | |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данного вида территориальных зон С-1 и С-2 не подлежат установлению. Ограничений нет в территориальной зоне С-1. В зоне С-2 имеются ограничения в СЗЗ от кладбищ .

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 2 | Санитарно-защитная зона | V класс – сельские кладбища | 50 м  (подлежат уточнению) | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением  Главного государственного  санитарного врача  Российской Федерации  от 25.09.2007 №74) |

В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящих Правил, и ограничений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Статья 28. Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

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

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

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

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

В зоне режимных объектов ограничений нет.

### Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

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

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

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

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

3. В целях реализации настоящих Правил Комиссия:

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

- контролирует соблюдение настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности;

- предоставляет информацию заинтересованным лицам по вопросам застройки;

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

- предоставляет регулярные (не реже одного раза в год) отчеты о деятельности Комиссии Совету муниципального района «Читинский район».

**Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки**

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

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

**Статья 31. Основания для осуществления контроля**

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

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

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

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

Статья 32. Субъекты контроля

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

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

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

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

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

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

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

Статья 33. Виды контроля

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

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

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

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

Статья 34. Предписания о соблюдении настоящих Правил

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

2. В предписании должны быть указано:

- сведения об объекте застройки;

- характер выявленного нарушения Правил;

- лицо, которому адресовано предписание;

- время, с которого предписание вступает в силу;

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

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

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

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

Статья 35. Порядок пересмотра предписания

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

Подача заявления не освобождает лицо от исполнения полученного предписания.

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

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

*-* характер и масштаб неправомерной застройки;

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

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

- продолжительность неправомерной застройки;

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

- степень полезности неправомерной застройки;

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

- иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

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

Статья 36. Меры по выполнению требований предписаний

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

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

Статья 37. Обжалование решений уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

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

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

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

Статья 38. Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

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

- не требуется получение зонального разрешения;

- требуется получение зонального разрешения;

- требуется внесение изменений в карту градостроительного зонирования настоящих Правил (проведение резонирования).

2. Не требуется получение зонального разрешения для таких строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему не могут привести к нарушениям настоящих Правил, технических регламентов. Основные виды разрешенного использования земельных участков, для которых не требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-10 настоящих Правил (символ О).

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

Условно разрешенные виды использования земельных участков, для которых требуется получение зонального разрешения (и соответствующие им строительные изменения недвижимости) приведены в Таблицах 1-10 настоящих Правил (символ С).

Статья 39. Получение зональных разрешений

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

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

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

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

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

Статья 41. Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила

Основаниями для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила являются дополнения и изменения законов, других нормативных правовых актов, а также требования об установлении или изменении границ территориальных зон в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации поступившие от:

- органов государственной власти Российской Федерации,

- органов государственной власти субъекта РФ.

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

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- принятие решений органов местного самоуправления сельского поселения «Смоленское» о комплексном развитии территории;

- поступление предложений об изменений границ территориальных зон и градостроительных регламентов от заинтересованных юридических и физических лиц;

- поступления предложений правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества о комплексном развитии территории.

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

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

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

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

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

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

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

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

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

3. Заявление содержит предложения об изменении или дополнении Карты зонирования, Карты зон с особыми условиями в тех частях, которые определяют границы территориальной зоны или вид разрешенного использования соответствующего объекта недвижимости.

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

К заявлению прилагается схема застройки территории, или проект организации производственной (коммунально-складской) территории с проектом организации санитарно-защитных зон, разработанные в установленном порядке (проект организации санитарно-защитной зоны разрабатывается только для производственных объектов, размещаемых на территориях населенных пунктов), которые обосновывают необходимость и возможность внесения дополнений и изменений в Карту зонирования, иные картографические документы. На основе заявления и прилагаемых материалов по заказу уполномоченного органа местного самоуправления разрабатывается План зонирования, Карта зон с особыми условиями.

4. Заявление и проект Плана зонирования, Карты зон с особыми условиями предоставляются в Комиссию, которая организует работу по подготовке мотивированного заключения в срок не позднее 30 дней со дня предоставления заявления.

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

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

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

- иные субъекты, признанные Комиссией заинтересованными сторонами.

7. При положительном решении о резонировании территории Комиссия направляет проект решения «О внесении изменений и дополнений в Карту зонирования (Карту зон с особыми условиями) сельского поселения «Смоленское», с приложением Плана зонирования, Карты зон с особыми условиями Главе муниципального образования для внесения его для рассмотрения Совета муниципального района «Читинский район».

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

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

10. Сведения о резонировании территории вносятся в землеустроительную и иную документацию, предоставляются в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

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

1. Внесение дополнений и изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию может быть инициировано органами местного самоуправления сельского поселения «Смоленское» в соответствии с положениями статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Смоленское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет муниципального района «Читинский район».
3. Совет муниципального района «Читинский район» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального района «Читинский район», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

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

1. Основанием для рассмотрения вопросов о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, являются договоры, заключенные органами местного самоуправления сельского поселения «Смоленское» с физическими и юридическими лицами об осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии со статьями 46.1. – 46.9. Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения «Смоленское» принимает решение о внесении изменений в указанную карту с приложением соответствующих картографических документов (Карты границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию) и направляет его в Совет муниципального района «Читинский район».
3. Совет муниципального района «Читинский район» принимает решение о внесении изменений в Карту границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию и опубликовывает его. Решение вступает в силу в день его опубликования, либо в иной срок, установленный Советом муниципального района «Читинский район», но не позднее одного месяца с момента принятия решения.

**Глава 8. Подготовка и утверждение органами государственной власти и местного самоуправления муниципального района «Читинский район» и сельского поселения «Смоленское» документации по планировке территории.**

Статья 46. Основные положения о подготовке документации по планировке территории

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

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории, в том числе:

- проектов планировки как самостоятельных документов;

- проектов планировки и проектов межевания;

- проектов межевания как самостоятельных документов;

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

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

1. Документация по планировке при размещении на территории сельского поселения объектов капитального строительства федерального и регионального значения подготавливается по инициативе уполномоченных органов государственной власти в соответствии с утвержденными документами территориального планирования соответствующего уровня (схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Забайкальского края) генеральным планом сельского поселения «Смоленское» и настоящими Правилами.
2. В соответствии с градостроительным и земельным законодательством в указанных случаях документация по планировке подготавливается для земельных участков, зарезервированных для размещения указанных объектов капитального строительства в порядке, установленном федеральным законодательством.
3. Уполномоченные органы государственной власти, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения подают в Администрацию сельского поселения «Смоленское» уведомления о разработке документации по планировке.
4. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе органов государственной власти определяются градостроительным законодательством.
5. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или в целях размещения иного объекта в границах сельского поселения «Смоленское» и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, до ее утверждения подлежит согласованию с Главой сельского поселения «Смоленское». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

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

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

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

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

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

1. Уполномоченный орган Администрации муниципального района «Читинский район» подает в Администрацию сельского поселения «Смоленское» уведомления о разработке документации по планировке.
2. Особенности подготовки документации по планировке по инициативе Администрации муниципального района определяются градостроительным законодательством.
3. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах сельского поселения «Смоленское» и утверждение которой осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с Главой сельского поселения «Смоленское». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.
4. В течение тридцати дней со дня получения документации по планировке территории Глава сельского поселения «Смоленское» направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании.

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

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

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

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

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

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

1. Документация по планировке при размещении на территории поселений объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения, упомянутые в статьях 47-49 настоящих Правил может разрабатываться по инициативе физических и юридических лиц в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

2. Юридические или физические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке для отдельных частей территории поселения и относящиеся к субъектам права, согласно части 1.1. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подают в Администрацию сельского поселения «Смоленское» уведомления о разработке документации по планировке.

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

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