



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И  
УПРАВЛЕНИЯ



672012, Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, 36,  
тел./факс. [3022] 282720, e-mail : nipitr @rambler.ru

**ОТЧЕТ**  
**о научно-исследовательской работе**  
**(итоговый)**

**Разработка документов градостроительного зонирования сельского поселения «Верхнехилинское»**  
**«Правила землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское»**

**Чита**  
**2011 год**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ»**

Индекс УДК \_\_\_\_\_  
Инвентарный № \_\_\_\_\_

**"УТВЕРЖДАЮ"**  
Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ Э.Н. Сокол-Номоконов,  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2011 г.

м.п.

**ОТЧЕТ  
о научно-исследовательской работе  
(итоговый)**

**Разработка документов градостроительного зонирования сельского  
поселения «Верхнехилинское»  
«Правила землепользования и застройки муниципального  
образования «Верхнехилинское»**

Шифр темы/ № работы 057-01 – ДГ/ГП-11

Научный руководитель работ  
\_\_\_\_\_ Э.Н. Сокол-Номоконов,  
профессор, академик РМА

Чита  
2011 г.

## **Разработка документов градостроительного зонирования сельского поселения «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское» Забайкальского края.**

### СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.
2. Правовые основания разработки и принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований.
3. Основные подходы к установлению содержания правил землепользования и застройки в российской нормотворческой практике.
4. Методика разработки и содержание нормативно-правовой части Правил землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское». Особенности регулирования земельных и градостроительных правоотношений.
5. Приложения.

### **1. Введение.**

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве – это использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;

Юридические механизмы регулирования землепользования и застройки в поселениях, как правило, включают все виды функциональных действий уполномоченных органов.

Роль градостроительного зонирования в современных поселениях трудно переоценить. Основным правовым инструментом реализации градостроительного зонирования земель являются правила землепользования и застройки поселений.

Цель градостроительного зонирования:

- 1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Данное исследование направлено на установление содержания и структуры правил землепользования и застройки, исходя из требований законодательства, и имеющейся нормотворческой практики, а также на разработку соответствующей цифровой системы картографического наблюдения (мониторинга реализации правил землепользования и застройки).

## **2. Правовые основания разработки и принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований.**

Нормативные правовые акты, содержат правовые нормы, по использованию и охране земель, как основы жизнедеятельности людей, проживающих на соответствующей территории и регулирующие земельные правоотношения в пределах установленной компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Нормативные правовые акты регулируют отношения между участниками земельных правоотношений, закрепляют их права и обязанности, в целях использования и охраны земель, являющихся природным ресурсом, используемым в качестве основы для осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории поселения.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления основываются на земельном законодательстве Российской Федерации и уточняют его применительно к условиям поселения в части, касающейся:

- средств и способов регулирования земельных правоотношений органами местного самоуправления;
- особенностей проведения землеустройства на территории поселения;
- порядка предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для строительства и других целей;
- изъятия земельных участков для муниципальных нужд;
- организации муниципального контроля над использованием земель и организация охраны земель в поселении;
- порядка определения размеров арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности;
- порядка резервирования земель для муниципальных нужд.

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации **относится установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований.**

В соответствии со статьей 83 Земельного кодекса Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:



1) утверждение или изменение генерального плана сельского поселения, городского поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

В состав земель населенных пунктов (ст. 85 ЗК РФ) могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно - деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно - делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно - бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе общественно - деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения

сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Право и обязанность принятия правил землепользования и застройки муниципальных образований устанавливается также статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.**

В соответствии с нормами закона:

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Закон устанавливает виды территориальных зон.**

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для



установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных настоящей статьей органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительные требования к использованию земельных участков в городских и сельских поселениях, определяются статьей 36-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с этими статьями:**

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об

отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

На основании рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Санитарно - эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений, в том числе и предоставлению земельных участков, предусмотрены статьей 12 федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».**

В соответствии с требованиями этого закона:

При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

При разработке нормативов градостроительного проектирования, схем территориального планирования развития территорий, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей населенных пунктов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно - защитных зон, выборе земельных участков под строительство, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно - бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов (далее - объекты) должны соблюдаться санитарные правила. (Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 г. №38 введены санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятия, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), последняя редакция 2008 г.

Утверждение норм градостроительного проектирования и документации о планировке городских и сельских поселений, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков под строительство, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов допускается при наличии санитарно - эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, ответственные за выполнение работ по проектированию и строительству объектов, их финансирование и (или) кредитование, в случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения обязаны приостановить либо полностью прекратить проведение указанных работ и их финансирование и (или) кредитование.

**Требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений определяются статьей 44 федерального закона «Об охране окружающей среды».**

Согласно закону:

При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а

также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем.

Здания, строения, сооружения и иные объекты должны размещаться с учетом требований в области охраны окружающей среды, санитарно - гигиенических норм и градостроительных требований.

При планировании и застройке городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, приниматься меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иные меры по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

В целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Требования в области охраны окружающей среды при установлении защитных и охранных зон устанавливаются статьей 52 указанного закона. Согласно этой статье:

В целях обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности устанавливаются защитные и охранные зоны.

В целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов в поселениях, промышленных зонах и на объектах хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений - территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Порядок установления и создания защитных и охранных зон регулируется законодательством.

**Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проектировании и проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, определяются статьей 36 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) субъектов Российской Федерации».**

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения историко-культурной экспертизы и государственной экологической экспертизы.

**В этих и других статьях перечисленных федеральных законов содержатся и иные требования, прямо или косвенно указывающие на необходимость разработки и принятия правил землепользования и застройки поселений и иных муниципальных образований гражданами и юридическими лицами со стороны органов местного самоуправления.**

**При этом закон не устанавливает детального содержания норм правил землепользования и застройки, а относит это к компетенции органов местного самоуправления.**

### **3. Основные подходы к установлению содержания правил землепользования и застройки в российской нормотворческой практике.**

До недавнего времени в российской практике присутствовало два различных подхода к разработке правил землепользования и застройки, а, следовательно, к их юридическому содержанию.

Один из подходов, назовем его традиционным, определяет, что правила должны быть основаны на документах территориального планирования поселения, устанавливающих функциональное (целевое) назначение территорий. Другой подход, назовем его ситуативным, основан на юридическом закреплении существующего (хотя и меняющегося) разрешенного использования территории поселения.

Не существует законодательно установленного соотношения юридических понятий целевого назначения и разрешенного использования территорий. Разные авторы определяют их различным образом. Некоторые считают, что одно из понятий поглощает второе, некоторые видят в них антитезу, т.е. считают их противоположными по смыслу понятиями.

Исходя из общих представлений, мы понимаем, что отсутствует необходимость в использовании двух различных понятий для обозначения одного и того же правового объекта, а значит, целевое назначение и разрешенное использование должны быть различными по смыслу понятиями. Это мы подробно обсудим далее.

Традиционный подход проистекает из представлений о централизованном планировании использования территории поселения местной властью, на основе комплексного исследования особенностей современного использования территории и возможностей ее перспективного развития. Данный подход традиционен для социалистической практики планирования территориального развития и не может в полной мере учитывать характер предпочтений в использовании территории субъектами градостроительной деятельности в рыночных условиях.

Ситуативный подход основан на представлениях о том, что градостроительная перспектива развития поселения связана исключительно с поведением субъектов рынка (инвесторов), использующих территорию поселения, при тех или иных сценарных условиях, которые задаются макроэкономическими параметрами, в том числе определяемыми и соответствующими правовыми условиями осуществления инвестиционной деятельности (в частности правилами землепользования и застройки поселения). В этом случае, задача правил сводится к стимулированию инвестиционной деятельности в условиях ограничений, направленных на преодоление негативных последствий для человека и окружающей природной среды в результате свободного рыночного использования территории субъектами градостроительной деятельности.

Для лучшего понимания сущности указанных подходов рассмотрим их подробнее.

Сторонники традиционного подхода к разработке правил землепользования и застройки, основываются на идее **планировочного регулирования**.

**Планировочное регулирование** заключается в подготовке, принятии и осуществлении решений, стимулирующих или ограничивающих изменения: состояния территории, ее использования, условий ее использования - внешней инфраструктуры (транспортной, инженерной, социальной), доступности внешних природных ресурсов, характера внешних воздействий (на экологическую ситуацию и др.). Планировочное регулирование, базирующееся на законодательно закрепленных правилах соблюдения баланса интересов граждан, их сообществ и государства, стало одним из действенных средств поддержания и улучшения качества среды обитания и создания предпосылок устойчивого развития территории в интересах населения; поддержания



правоотношений пользования земельными участками и иной связанной с ними недвижимостью; регулирования рынка недвижимости и привлечения инвестиций в развитие территории.

Административно-управленческая организационная деятельность в области планировочного регулирования возлагается, как правило, на органы градостроительства и архитектуры, призванные обеспечивать организацию разработки, согласования и ввода в действие правовых актов и нормативных документов, документов территориального планирования, организацию ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, градостроительного мониторинга и организацию функционирования всей системы планировочного регулирования.

Нормативные правовые акты (и, прежде всего, правила землепользования и застройки) устанавливают при этом состав объектов и участников процесса градорегулирования, их права и обязанности. Они также устанавливают содержание специальных «объектных» регламентов с указанием объектов, на которые они распространяются. Нормативные документы устанавливают состав процедур градорегулирования, требования к их последовательности, содержанию и методикам осуществления.

Система градостроительных регламентов должна обеспечивать согласование интересов различных пользователей территории на правовой основе. На федеральном уровне устанавливаются балансы интересов субъектов РФ и федеральных интересов. На уровне субъектов РФ - балансы интересов муниципальных образований (районов, поселений), региональных и федеральных интересов. На муниципальном уровне - балансы интересов юридических лиц, физических лиц, муниципального образования (района, поселения), субъекта РФ и Российской Федерации.

Генеральными планами поселений и нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления определяются состав и содержание градостроительных регламентов. Регламентируются изменения: состава и соотношения видов использования территории (состава функций и доли территории, занимаемой землепользованиями, на которых эти функции реализуются); состав и соотношения типов среды проживания и деятельности граждан; состав и возможности использования транспортных и инженерных узлов и коммуникаций; видов и интенсивности воздействий на окружающую среду, связанных с реализацией или изменением видов использования данной территории; виды и интенсивность внешних воздействий на данную территорию, изменяющих условия ее использования.

Для каждой конкретной территории, каждого ее участка устанавливается определенное сочетание регламентов. Возможность контроля за их соблюдением обеспечивается регистрацией в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Выборка из информационной системы совокупности регламентов, относящихся к конкретной территории, оформляется специальным документом - градостроительным планом земельного участка, определяющим правовые действия и ответственность органов государственной власти, местного самоуправления и землепользователей.

Характер и границы действия определенных сочетаний регламентов устанавливаются **регулятивным зонированием**, системой регламентов использования транспортных и инженерных узлов и коммуникаций и выделением землепользований (объектов), на которые распространяется действие специальных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Регулятивное зонирование - выделение зон действия определенных сочетаний регламентов заданной направленности (функциональных, средозащитных и специализированных градостроительных). Функциональным зонированием выделяются территории с заданным составом и соотношением видов использования (функций). Специализированным градостроительным зонированием могут выделяться территории с заданным составом и

соотношением типов среды, обслуживаем транспортной и инженерной инфраструктурой. Средозащитным зонированием выделяются территории, на которые распространяются требования, ограничивающие с заданных позиций воздействия на данную территорию или ее использование (например, водоохранные, санитарно-защитные и т.п. зоны). Весь этот комплекс мер реализуется в территориальном планировании.

С точки зрения сторонников традиционного подхода разрешенное использование земельных участков должно определяться регулятивным зонированием и в случае несоответствия этого разрешенного использования соответствующим регламентам оно должно быть прекращено.

Сторонники **ситуативного подхода** считают, что правила землепользования и застройки фиксируют сложившееся разрешенное использование земельных участков. При этом под разрешенным использованием земельного участка, в соответствии с требованиями градостроительного законодательства понимают использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством РФ, а также сервитуты. В свою очередь, градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Очевидно, что планировочное регулирование может предполагать такое функциональное назначение территории, которое не будет соответствовать существующему разрешенному использованию земельных участков, а, следовательно, и установленным регламентам. Например, если документами территориального планирования предусмотрен в отдаленной перспективе вынос производственного объекта, расположенного вблизи плотной жилой застройки, то функциональное назначение территории будет изменено – производственная зона должна в будущем стать, например, рекреационной. Но, в соответствии с существующим использованием территории в производственных целях, градостроительные регламенты не могут разрешать ее использование в рекреационных целях (понятно, что места отдыха не могут располагаться на территории действующего производства). Следовательно, в правилах землепользования и застройки невозможно одновременно закрепить два различных разрешенных вида использования одной и той же территории: существующее и перспективное, если их функциональные назначения различны.

Очень важным обстоятельством при рассмотрении ситуативного подхода является установление его органической связи с земельным законодательством. Действительно, разрешенное использование земельного участка, как правовое понятие, стоит в одном ряду с понятием целевого назначения земель, традиционно используемом в земельном праве. Целевое назначение земель призвано закрепить один из важнейших элементов правового статуса земельного участка. Указание на целевое назначение земельного участка позволяет его владельцу (пользователю) использовать участок только по назначению, закрепленному в правоустанавливающих документах, что по существу и является разрешенным использованием земельного участка. Не случайно понятие «разрешенное использование земельных участков», сегодня является основным и в земельном законодательстве Российской Федерации.

Таким образом, если в правилах землепользования и застройки будет закреплено функциональное назначение территории, которое не будет соответствовать разрешенному использованию земельного участка, закрепленному в правоустанавливающих документах, будет иметь место коллизия между указанным нормативным актом и правоустанавливающим документом. Если такая коллизия допустима в отношении документа территориального

планирования, который не закрепляет юридический статус территории, то в отношении правил землепользования и застройки, которые такой статус устанавливают - это недопустимо.

При ситуативном подходе любые разрешенные виды использования территорий допускаются в процессе изменения правил землепользования и застройки. В том числе такие изменения могут быть внесены и на основании документов территориального планирования. Однако внесению изменений в правила землепользования и застройки должны предшествовать действия направленные на изменение разрешенного использования земельных участков, например, изъятие земельного участка у прежнего владельца и установление нового вида разрешенного использования земельного участка в правоустанавливающих документах нового владельца. Если такой выкуп осуществлен в общественных интересах (выкуп для муниципальных или государственных нужд), то новый вид разрешенного использования устанавливается соответствующими органами власти.

Очевидно, что два представленных подхода основаны на различных представлениях их сторонников о процессах регулирования градостроительной деятельности и организации землепользования в современных российских условиях. Какой из подходов является наиболее адекватным, возможно ли в принципе сочетание различных элементов двух обозначенных подходов для разработки правил землепользования и застройки поселений – важнейший вопрос, ответ на который определяет структуру и содержание этого нормативного правового акта.

В соответствии с федеральным законодательством правила землепользования и застройки разрабатываются на основе документа территориального планирования – генерального плана. В связи с этим правомерен вопрос, в какой мере правила отражают перспективу градостроительного использования территорий поселения?

Вопрос этот чрезвычайно важен, поскольку от его решения зависит не только содержание правил, но и возможность реализации основной цели их принятия – юридического закрепления разрешенного использования земельных участков.

Решения генерального плана предопределяют характер и содержание градостроительных изменений, которые прогнозируются или планируются в поселении на достаточно отдаленный период – до 25 лет. При этом такие изменения затрагивают не только ранее не освоенные территории поселения (резервные территории или территории, временно используемые по иному назначению), но и застроенные территории (если на них предполагается новое строительство со сносом существующих строений или их реконструкция). Могут ли подобные решения найти свое отражение в правилах землепользования и застройки? На это вопрос мы даем категоричный ответ – нет, не могут. Ибо, как только на карте зонирования будет закреплено, что территориальная зона будет использоваться, например, для малоэтажной жилищной застройки, тотчас же все существующие многоэтажные строения в ней станут несоответствующими градостроительным регламентам. Аналогичным образом, правовое закрепление планируемой жилищной застройки на территории, используемой для коммунально-складских целей, одномоментно утверждает незаконность последних.

Иными словами, карта зонирования должна содержать материалы, закрепляющие такое разрешенное использование территории, которое на момент их принятия является существующим и санкционированным, уполномоченными на это государственными органами и органами местного самоуправления. В противном случае возникает противоречие между ранее принятыми правовыми актами и документами, санкционирующими подобное использование территории и правилами землепользования и застройки, что влечет возможность судебного обжалования правил заинтересованными лицами - землепользователями.

Указанное обстоятельство, говорит о том, что карта зонирования в части, касающейся застроенной части поселения не может быть основана на материалах генерального плана, определяющих перспективное использование территории, а основывается преимущественно на

материалах отражающих современное использование территории. Совершенно очевидно, что в процессе реализации генерального плана, в результате действий, осуществляемых субъектами градостроительной деятельности, в карту зонирования могут вноситься изменения, касающиеся разрешенного использования земельных участков и установления территориальных зон. Однако такие изменения не могут быть внесены до момента принятия решения об удалении с указанных территорий всех субъектов, интересы которых затрагиваются при изменении зонирования.

Исключения составляют зоны перспективного развития, для которых может быть установлен любой вид разрешенного использования, если в этих зонах не осуществляется иная деятельность, кроме инвестиционной, направленной на достижения цели использования территории по указанному виду и отсутствуют объекты, используемые для иных целей.

Таким образом, карта зонирования, в составе правил землепользования и застройки, является «статическим» документом, закрепляющим современное (на момент утверждения карты) разрешенное использование земельных участков на территории поселения.

В связи с этим представляет интерес вопрос о том, насколько карта зонирования в составе правил землепользования и застройки должна соответствовать карте функционального зонирования в составе генерального плана. Один ли это материал, представленный в разных видах документов или это совершенно разные документы. Из действующих нормативно-методических документов по разработке карт зонирования (например, методических рекомендаций (МДС 30-1.99), разработанных ЦНИИП градостроительства), получить верный ответ на эти вопросы невозможно.

Нам представляется правомерным предположить, что карта функционального зонирования в составе генерального плана может содержательно соответствовать карте зонирования в составе правил землепользования и застройки. Однако она будет содержать предложения по изменению территориальных зон с учетом решений генерального плана. Такая карта зонирования будет являться «динамическим» документом, ибо в ней будут закрепляться предполагаемые и планируемые изменения, обусловленные решениями генерального плана, основанными на инвестиционных предпочтениях субъектов градостроительной деятельности.

Разработка карты функционального зонирования предполагает проведение этапа научного исследования функционального использования территории поселения субъектами градостроительной деятельности, с учетом ретроспективного и перспективного использования территории. Он предполагает выработку на основе анализа эффективности землепользования, с учетом оценки экономической и социальной значимости того или иного градостроительного объекта, рекомендаций о дальнейшем разрешенном использовании этих территорий, а также о потребности субъектов экономической деятельности в использовании других территорий поселения. В результате на карте функционального зонирования отображаются территории перспективного развития, предложения по изменению разрешенного использования территорий существующей застройки и другие изменения, обусловленные микроэкономическим поведением субъектов градостроительной деятельности.

Орган местного самоуправления указывает на свои намерения, по перспективному функциональному использованию территории поселения, основанные на создании новых объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры поселения. Таким образом, в карте функционального зонирования реализуются социально-экономические планы и прогнозы местной власти.

Исходя из содержания статической и динамической карт зонирования, мы можем прийти к выводу, что статическая карта представляет собой как бы «временной срез» динамической карты.

Рассмотренные нами соображения о материалах градостроительного зонирования позволяют сделать вывод о том, что для разработки карт зонирования в составе правил землепользования и застройки нет острой необходимости в разработке актуального генерального

плана. Такие карты вполне могут быть разработаны на основе существующего (пусть устаревшего) генерального плана и (или) на основе генеральных планов, разработанных для частей поселения.

Весьма важным является вопрос об ограничениях градостроительной деятельности, обусловленных установлением территориальных зон определенного вида. Графическое закрепление таких ограничений осуществляется путем установления границ соответствующих зон, которые в соответствии с законом не являются территориальными зонами. Границы зон ограничений обозначают территории, на которых действуют установленные законом ограничения. К такого рода зонам ограничений, относятся: санитарно-защитные, защитные, охранные и иные зоны.

Исходя из распространенных представлений, закон устанавливает, что в правилах землепользования и застройки должна содержаться карта ограничений, совмещенная с картой зонирования либо не совмещенная с ней (карта-схема зон с особыми условиями использования территории). Разработка карты ограничений представляет собой самостоятельную и технически сложную задачу.

Значительная часть ограничений устанавливается федеральными законами и принятыми на их основе подзаконными актами. Ограничения в сфере обеспечения санитарного благополучия, регламентированы соответствующими федеральными законами, постановлениями Правительства РФ, нормативными актами ведомств (приказами Госсанэпиднадзора РФ и т.д.). Они определяют порядок установления санитарно-защитных, водоохраных и иных зон в поселениях и условия использования земельных участков в границах указанных зон. Ограничения по использованию земель памятников истории и культуры, путем установления соответствующих охранных зон, определяются требованиями федерального законодательства об охране объектов культурного наследия.

Как показывает имеющийся опыт, для подавляющего большинства градостроительных объектов в больших и крупных поселениях (а тем более в поселках и селах) отсутствуют актуальные первичные документы, закрепляющие границы соответствующих зон ограничений: проекты организации санитарно-защитных и водоохраных зон и зон охраны памятников истории и культуры.

Установить эти ограничения для реально существующих обособленных градостроительных объектов или их групп можно только при проведении специальных исследований. Последнее обстоятельство указывает на необходимость проведения таких исследовательских работ на стадии сбора исходных данных для разработки правил землепользования и застройки либо на этапах предшествующих их разработке.

Градостроительное законодательство предусматривает требования о разработке универсального первичного градостроительного документа, который бы позволял закрепить всю совокупность градостроительных ограничений и требований для каждого градостроительного объекта на территории поселения. Такой градостроительный документ называется градостроительным планом земельного участка.

Органическая связь градостроительного и земельного законодательств реализуется, прежде всего, именно в правилах землепользования и застройки. Она основана на неразрывности недвижимых объектов: земельного участка и строительных недвижимых объектов, расположенных на нем. В силу этой связи правила землепользования и застройки регулируют правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства, целевому назначению земельных участков на территории поселения, установлению границ землепользований.

В текстовой части правил содержатся нормы о порядке осуществления муниципального контроля над исполнением правил субъектами градостроительной деятельности, в том числе и о земельном муниципальном контроле.

Вместе с тем, очень многие вопросы земельного правового регулирования, которые в соответствии с федеральными источниками права находятся в компетенции органов местного самоуправления, не могут быть урегулированы в составе правил землепользования и застройки, хотя и могут быть косвенно с ними связанными.

Такого рода вопросами являются: порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (ст. 11 Земельного кодекса РФ); порядок предоставления земельных участков находящихся в муниципальной собственности и (или) ведении органов местного самоуправления гражданам и юридическим лицам для целей не связанных со строительством (ст. 34 Земельного кодекса РФ); порядок определения размера арендной платы, порядок и условия ее внесения за земли, находящиеся в муниципальной собственности (ст. 65 Земельного кодекса РФ); порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения и установления зон с особыми условиями использования земель (ст. 87 Земельного кодекса РФ); порядок указания категорий земель и кода территориальных зон в актах органов местного самоуправления (ст. 8 Земельного кодекса РФ); предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (ст. 33 Земельного кодекса РФ); порядок осуществления муниципального земельного контроля над использованием земель на территории поселения (ст. 72 Земельного кодекса РФ) и др.

Таким образом, правила землепользования и застройки не рассматривают земельные правоотношения в целом, а касаются только отношений, возникающих при градостроительном использовании земли. Следовательно, при определении сферы правового регулирования мы не должны рассматривать их как универсальный документ, регулирующий всю совокупность земельных правоотношений и перегружать соответствующими нормами.

Действующее градостроительное законодательство не в полной мере нормирует вопросы разработки и принятия правил землепользования и застройки, относя их к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Как мы уже отмечали, это не способствует унификации содержания правил землепользования и застройки на территории Российской Федерации.

Подводя предварительные итоги в рассмотрении теоретических аспектов разработки правил землепользования и застройки ответим на вопрос «В чем принципиальное отличие нового подхода к проведению градостроительного зонирования?». Первым и наиболее важным отличием является уточненный состав картографических материалов в составе правил. Если ранее в правилах указывалось только единственное разрешенное использование территориальных зон определенного вида, то теперь оно указывается в сочетании существующего и планируемого использования земельных участков. При этом планируемое использование земельных участков определяется функциональным зонированием и параметрами планируемого развития функциональных зон, определенных генеральным планом поселения (а в отдельных случаях схемой территориального планирования муниципального района). Это отличие носит фундаментальный характер. Оно вводит в процесс градостроительного зонирования еще одно измерение – фактор времени. Действительно, если ранее карта зонирования в принципе не могла отражать процесса преобразования функциональных зон на реконструируемых территориях без правового конфликта интересов субъектов градостроительной деятельности, то теперь отображение существующего и перспективного использования снимает эти противоречие. Более того, отображение на картах зонирования параметров планируемого развития позволяет обозначить и конкретные сроки принятия решений о градостроительном преобразовании территорий, осуществлять планирование ресурсов для реализации проектов реконструкции территорий и т.д.

Хотя закон и не определяет непосредственно состав картографических материалов схемы зонирования можно предположить, что оптимальным будет состав из трех карт: карты существующего использования земельных участков, карты функционального зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории. Следует обратить особое внимание на то, что

все три карты подвержены динамическим изменениям. Очевидно, что карта существующего использования в процессе реализации документов территориального планирования подвергается постоянным изменениям. Осуществляется постепенный переход (преобразование) функциональных зон в зоны существующего использования земельных участков. При этом может изменяться и карта зон с особыми условиями использования территории. Во-первых, она изменяется при принятии решений о перемещении (ликвидации, создании новых) объектов, для которых формируются такие зоны. Во-вторых, она изменяется при разработке специальных документов, устанавливающих уточненные параметры таких зон в соответствии с техническими регламентами. В-третьих, она подлежит уточнению при внесении изменений в законодательство, устанавливающее параметры таких зон.

Наконец, как это не парадоксально, но изменению подвержена и карта функционального зонирования. Причиной ее изменения является внесение изменений в документы территориального планирования всех уровней, которые неизбежно затрагивают карту функционального зонирования в составе генерального плана.

В связи с изложенным, вопрос об отслеживании динамических изменений карты зонирования представляется достаточно сложной технической и юридической задачей. Юридическая сложность возникает в связи с тем, что процедура принятия решений о внесении изменений в карту зонирования проводится с участием заинтересованных субъектов градостроительной деятельности в публичном процессе и основана на балансе интересов всех участвующих лиц. Техническая сложность связана с постоянным оформлением, рассмотрением и утверждением документов о внесении изменений в карту зонирования. По существу это означает, что уполномоченный орган обязан вести дежурную карту градостроительного зонирования территории. К счастью сегодня этот процесс облегчен возможностью использования соответствующих технических устройств.

Вторым принципиальным моментом, отличающим новые правила землепользования и застройки является расширение тезиса о порядке использования объектов не соответствующих разрешенному использованию. Такие объекты должны использоваться по установленному виду, если их существующее использование опасно для жизни и здоровья человека (что было и ранее) для окружающей среды и объектов культурного наследия.

Данный тезис создает предпосылки для того, чтобы в условиях современных населенных пунктов (с массовыми нарушениями требований по защите и охране объектов и окружающей среды) начать процесс немедленных градостроительных преобразований, которые могут оказаться весьма губительными для социально-экономической основы местного сообщества. Действительно, сегодня по требованиям законодательства многие объекты весьма важные для самого существования поселения должны быть преобразованы или перемещены на другие территории. Таким образом, если к разработке карт зонирования приступить формально, без отображения реальной перспективы постепенных функциональных преобразований, то можно породить массу проблем. Именно, отмеченный выше подход к зонированию в динамическом режиме позволяет избежать последствий от несоответствия существующего использования территории планируемому и снизить риски от формализованных решений.

Следует обратить внимание разработчиков и пользователей правил на органическую связь между нормативами градостроительного проектирования и градостроительными регламентами и параметрами разрешенного строительства. Эта связь не выражается в том, как думают некоторые, что нормативы градостроительного проектирования должны содержать требования к проектированию отдельных видов территориальных зон и являться своеобразной предтечей регламентов. Определяя нормативы градостроительного проектирования, орган местного самоуправления организует ресурсную базу будущих градостроительных преобразований. Он определяет параметры размещения будущих объектов с учетом существующего размещения аналогичных объектов, выявленных потребностей населения в общественных услугах и своих возможностей для их удовлетворения. Если общественные ресурсы оказываются недостаточными,

необходимо привлечение внешних ресурсов замещающих этот дефицит. Тогда регламенты и предельные параметры становятся «более мягкими», а территория становится более привлекательной для инвестирования. Если, наоборот, на существующей территории наблюдается переизбыток объектов определенного вида, застройка переуплотнена, возникают другие градостроительные проблемы, то нормативы градостроительного проектирования носят сдерживающий характер (и даже могут потребовать разгрузки территории путем ее реконструкции). Понятно, что в этом случае регламенты ужесточаются для существующих видов использования и становятся благоприятными для инвестирования проектов, направленных на реконструкцию территории.

Очевидно, что регламенты и параметры разрешенного использования в сочетании с нормативами градостроительного планирования выступают регуляторами градостроительной деятельности, которые подвержены таким же динамическим изменениям, как и карты зонирования.

Все это указывает на то, что градостроительная деятельность на уровне градостроительного зонирования (как и других элементов градостроительной деятельности) сложный и ответственный вид профессиональной деятельности, который должен осуществляться специально подготовленными людьми, обеспеченными соответствующими методическими и техническими средствами.

Анализируя принятые нормативные правовые акты, именуемые правилами землепользования и застройки, мы вынуждены отметить, что эти документы структурированы совершенно произвольным образом. Содержание правил отличается еще большим разнообразием.

В результате нами отмечены следующие негативные стороны этого процесса.

1. Наблюдается регулирование правилами правоотношений, находящихся вне пределов компетенции органов местного самоуправления, определенных законом.

2. Устанавливаются неоправданно завышенные ограничения строительной деятельности в градостроительных регламентах.

3. Утяжеляются процедуры выдачи разрешений на строительство и оформление иной исходно-разрешительной документации.

4. У внешних инвесторов формируется представление о невозможности выбора территории с наиболее удобным инвестиционным режимом.

Все указанные обстоятельства говорят о необходимости разработки законодательных требований к содержанию, порядку разработки и принятию правил землепользования и застройки.

#### **4. Методика разработки и содержание нормативно-правовой части Правил землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское». Особенности регулирования земельных и градостроительных правоотношений.**

Правила землепользования и застройки уникальный нормативный правовой акт. Его уникальность обусловлена нетипичной формой изложения содержащихся в нем предписаний. Наряду с правовыми нормами правила содержат (ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) градостроительные регламенты - нормативные ограничения градостроительной деятельности, представляемые, как правило, в таблично-текстовой форме и картографические материалы – схемы устанавливающие границы территориальных зон.

Вопрос о содержательной эквивалентности правовых норм, табличных и картографических материалов заслуживает отдельного обсуждения, поскольку речь идет о различных формах правового закрепления градостроительных требований при единстве содержания. Очевидно, что содержащиеся в таблицах требования градостроительных регламентов могут иметь словесную интерпретацию. Например, если регламентом установлено, что в жилой зоне запрещено строительство объектов с этажностью выше пяти этажей, это может быть выражено символически,



отображением в соответствующем столбце таблицы буквы «з» («запрет»), но может быть представлено в текстовой форме.

Так же, обозначенные на карте территориальные зоны могут быть описаны путем детального словесного и числового описания их границ в координатах вершин углов или наименований улиц, по которым проходят их границы.

Вместе с тем, подобные рассуждения не позволяют установить нормативно-правовую природу правил землепользования и застройки. Теория права определяет, что нормативные правовые акты состоят из идеальных объектов – норм права. Ненормативная природа табличных и картографических материалов очевидна. Однако очевидно и то, что эти материалы являются правоустанавливающими, поскольку они закрепляют особый правовой статус территорий и особый правовой режим осуществления градостроительной деятельности. В этом смысле, такие материалы близки по природе не к нормативным правовым актам, а к градостроительным документам, которые также имеют правоустанавливающее значение. Общая природа картографических материалов, содержащихся в Правилах землепользования и застройки и в некоторых видах градостроительной документации, прослеживается в нормах градостроительного права. Карта зонирования является составной частью правил землепользования и застройки, но территориальное зонирование осуществляется также при разработке генерального плана поселения (ст. 23. Градостроительного кодекса РФ).

С этой точки зрения представляют интерес документы о зонировании, принимаемые муниципалитетами США. Как правило, правовые нормы о зонировании («зонинге») входят в состав городских ордонансов – кодифицированных муниципальных законодательств, наряду с другими правовыми нормами, регулирующими иные правоотношения. «Зонинги» выполняются в классических канонах американской юридической техники и не содержат ненормативных материалов. Однако в них могут содержаться отсылки к картографическим схемам о зонировании территории поселения, которые выступают здесь скорее не как правоустанавливающие документы, а как рабочие материалы для регулирования застройки специальными комиссиями по планированию использования земель поселений, которые, кстати, вправе вносить в них любые, установленные правилами изменения.

Другим обстоятельством, является несоответствие между осознанием необходимости правового регулирования каких-либо правоотношений, насущной потребностью принятия правового акта и имеющимися в распоряжении органов местного самоуправления ресурсами для его разработки и реализации.

Таким образом, можно установить три возможных варианта формирования нормативных правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность в муниципальном образовании:

1. Правила землепользования и застройки как целостный единый правовой акт.
2. Правила землепользования и застройки и местный градостроительный кодекс, как два основополагающих правовых акта.
3. Правила землепользования и застройки и другие нормативные правовые акты, регулирующие вопросы градостроительства.

**Содержание правил землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское»** определяется требованиями федерального законодательства, сложившейся в Российской Федерации практикой разработки указанных правил (аналогичными правовыми актами других муниципальных образований), а также требованиями согласованной заказчиком программы работ.

**Исходя из этих принципов определения содержания Правил землепользования и застройки в их общей части должны присутствовать следующие разделы, регулирующие земельные и градостроительные правоотношения:**

Общие положения

Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки

Юридическая сила Правил

Содержание и назначение системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Верхнехилинское»

Переходный период введения системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Верхнехилинское»

Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке

Публичные слушания

Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки

Основные термины и определения

Картографические документы градостроительного зонирования

Общее описание карты зонирования и других картографических документов

Разработка проекта карты зонирования и других картографических документов

Согласование и публичное обсуждение проекта карты зонирования и других картографических документов

Публичное обсуждение карты зонирования и других картографических документов

Принятие карты зонирования и других картографических документов

Порядок реализации карты зонирования и других картографических документов

Актуализация карты зонирования и других картографических документов

Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования

Разработка и утверждение градостроительных регламентов

Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в карте зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Верхнехилинское»

Учет документов градостроительного зонирования

Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Общественно-деловая зона и виды разрешенного использования земельных участков

Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны инженерных и транспортных инфраструктур и виды разрешенного использования земельных участков

Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны сельскохозяйственного использования и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны специального назначения и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны военных и иных режимных объектов и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны земель сельскохозяйственного назначения и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны земель лесного фонда и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны земель водного фонда и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны земель запаса и виды разрешенного использования земельных участков

Зоны земель особо охраняемых территорий и виды разрешенного использования земельных участков

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

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

Контроль над использованием территорий и строительными изменениями объектов недвижимости, производимыми их владельцами

Основания для осуществления контроля

Субъекты контроля

Виды контроля

Предписания о соблюдении настоящих Правил

Порядок пересмотра предписания

Меры по выполнению требований предписаний

Предписания о необходимости получения разрешения на строительство или прекращение строительных работ

Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

Получение зональных разрешений

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Разрешение на строительство

Основания для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила

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

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

Основные положения по подготовке документации по планировке территории

Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального района

Порядок подготовки документации по планировке на территории поселения по инициативе Администрации сельского поселения

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

**Помимо общей части правила могут также содержать специальные разделы, регулирующие определенные группы правоотношений по организации землепользования и застройки, в том числе: порядок установления границ земельных участков, порядок**

## **предоставления земельных участков для строительства из земель находящихся в муниципальной собственности и т.д.**

В соответствии с предложенной структурой правил определялось и содержание правовых норм.

Для разработки структуры и содержания нормативно-правовой части правил нами использовалась оригинальная методика. Она основана на выделении из всей совокупности правовых объектов, регулирующих правоотношения в интересующей области, так называемых, функциональных предписаний, их структурировании, агрегировании, ресурсном анализе, и формировании на этой основе ядра будущего нормативного правового акта.

Использование данной методики допустимо, поскольку регулирование градостроительных и земельных правоотношений правилами землепользования и застройки являются функцией органов местного самоуправления. Изложим суть данной методики.

Функция органа местного самоуправления, как правовое предписание является первичным элементом - «квантом» системы правовых актов об управлении муниципальным образованием. Далее мы будем называть такие правовые предписания - функциональными предписаниями.

Функциональные предписания обладают определенной типологией. Поскольку они устанавливают полномочия органов местного самоуправления, то относятся к нормативно-правовым управомочивающим и обязывающим (реже - запрещающим) предписаниям. Последнее обстоятельство определяет технико-юридические приемы изложения функциональных предписаний, заключающиеся в обусловленности содержания предписания закреплением субъективных прав и установлением обязанностей органов местного самоуправления действовать определенным образом. Поэтому, функциональные предписания содержат лингвистические формы: «орган местного самоуправления обязан», «администрация поселения вправе» и т.п. Вместе с тем, функциональные предписания могут излагаться и в повествовательной форме без использования нормативных терминов: «городская Дума рассматривает поступившие предложения...». Последний пример предполагает наличие у органа местного самоуправления субъективного права и обязанности, т.е. полномочий по рассмотрению поступивших предложений.

Наряду с функциональными предписаниями, адресованными органам местного самоуправления, к системе функциональных предписаний можно отнести предписания, адресованные должностным лицам местного самоуправления, органам и организациям, координируемым органами местного самоуправления в процессе управления муниципальным образованием.

Функциональные предписания могут быть сгруппированы в совокупности. Совокупности функциональных предписаний образуют разделы и главы правовых актов. Например, совокупность функциональных предписаний, касающихся полномочий исполнительного органа местного самоуправления, образует главу устава муниципального образования о полномочиях этого органа. Совокупность функциональных предписаний, касающихся полномочий органов местного самоуправления в сфере управления здравоохранением является составной частью положения о муниципальных органах управления здравоохранением. Вместе с тем, отдельные функциональные предписания могут являться составной частью отдельных правовых актов. Например, функциональные предписания об управлении здравоохранением могут входить в состав правил содержания муниципальных учреждений здравоохранения, типового устава муниципального учреждения здравоохранения и в другие правовые акты.

Доля функциональных предписаний в нормативных правовых актах органов местного самоуправления может быть различной. Иногда функциональное предписание содержится внутри нормы в скрытой форме и выявляется только в результате ее словесного толкования. Например, норма Правил транспортного обслуживания населения: «Тарифы на общественные пассажирские перевозки, выполняемые по социальному муниципальному заказу, устанавливаются в договоре между муниципальным заказчиком и перевозчиком», предполагает наличие субъективного права и

обязанности у муниципального заказчика (уполномоченного органа местного самоуправления) на заключение муниципального контракта, в котором предусмотрено установление тарифа на транспортные услуги. Иногда функциональные предписания могут содержать запрет и ограничивать права органов местного самоуправления на осуществление определенных управляющих действий (обязывать эти органы воздерживаться от определенных действий). Например, в тех же Правилах норма: «Финансирование общественного пассажирского транспорта, осуществляющего пассажирские перевозки, без заключения договора муниципального заказа, за счет средств сельского бюджета не осуществляется», предполагает ограничение субъективного права органа местного самоуправления на финансирование данного вида деятельности при определенных условиях, что является определенным уточнением функций органа местного самоуправления в сфере организации транспортного обслуживания населения.

Рассмотренные примеры убеждают, что функциональными могут оказаться практически любые предписания (даже дефинитивные), содержащиеся в муниципальных нормативных правовых актах. С учетом этих обстоятельств значение функциональных предписаний в процессах правового регулирования управлением муниципальным образованием становится определяющим.

Юридическая техника написания функциональных предписаний становится важной составляющей муниципальной правотворческой деятельности.

Не менее важным технико-юридическим элементом правотворческой деятельности является разработка структуры правового акта. Функциональные предписания должны быть расположены в правовом акте в той логической последовательности, которая обеспечивает преемственность изложения правовых норм, статей и глав. Так, в упомянутых выше Правилах, сначала приводятся функциональные предписания, определяющие обязательность муниципального заказа, а затем – предписания, указывающие на содержание муниципального контракта, устанавливающие конкурсные процедуры, порядок расчетов по муниципальным контрактам и т.д. Структурирование функциональных предписаний приводит к формированию формального правового акта.

Следующим юридическим приемом является анализ правового акта на предмет соответствия содержания функциональных предписаний цели управления муниципальным образованием и ресурсам, обеспечивающим их выполнение.

Технико-юридические приемы ресурсного анализа основаны на сопоставлении каждому функциональному предписанию ресурсов, обеспечивающих их постоянное (с необходимой периодичностью) и безусловное выполнение.

Ресурсная оценка должна проводиться по всем видам необходимых ресурсов (финансовым, имущественным, информационным и организационно-трудовым). Установленная недостаточность ресурсов вносит элемент неопределенности в процесс реализации функционального предписания. Чем существеннее дефицит ресурсов, тем сомнительнее реализация функционального предписания. Для нивелирования выявленных в ходе анализа противоречий, как было отмечено выше, применяется техника правового регулирования, предусматривающая сужение сферы действия функциональных предписаний (принижения их роли) путем внесения в предписание разного рода условий (обстоятельственных форм). Например, обнаруженный в процессе анализа недостаток финансовых ресурсов может выражаться в установлении отлагательного условия, т.е. условия ставящего исполнение функции в зависимость от наступления ситуации, относительно которой неизвестно наступит она или не наступит. Тогда функциональное предписание: «Органы местного самоуправления осуществляют контроль над обеспечением санитарного благополучия населения, формируя соответствующие органы муниципального контроля», приобретет вид: «Органы местного самоуправления осуществляют контроль над обеспечением санитарного благополучия населения, формируя соответствующие органы муниципального контроля, финансируемые за счет средств, предусмотренных на эти цели в бюджете муниципального образования». Второе предписание указывает на то, что контрольная функция может быть

реализована только при наличии соответствующего финансирования, предусмотренного бюджетом муниципального образования, и только в предусмотренных объемах.

Если вид ресурса очевиден и его отсутствие непреодолимо, например, особые климатические условия не свойственные данной территории, то следует либо отказаться от данного функционального предписания либо заменить его близким по смыслу предписанием, для обеспечения которого ресурсы имеются.

Технико-юридические приемы целевого анализа заключаются в проверке каждого функционального предписания на соответствие цели управления муниципальным образованием.

В работе [1] было показано, что функции органов местного самоуправления вытекают из осознания цели их деятельности. При этом целевые функции вытекают из существа законодательства в форме адекватной цели управления муниципальным образованием, осознанной законодателями, а так же из цели управления, осознанной в ходе приобретения реального опыта управления муниципальным образованием самими органами местного самоуправления. Различное понимание цели управления муниципальным образованием органами государственной власти и органами местного самоуправления, конкретного муниципального образования порождает локальные проблемы правового регулирования. Как отмечалось выше, подобные проблемы местная власть пытается разрешить путем принижения роли функциональных предписаний, не адекватных осознанной цели ее деятельности.

Например, в небольшом поселке, являющимся муниципальным образованием, отсутствует развитая коммунальная инфраструктура. При этом, реально осознавая цель управления этим муниципальным образованием, органы местного самоуправления до определенного времени исключают такую ее функцию, как «обеспечение устойчивого функционирования и развития муниципальной коммунальной инфраструктуры». Вместе с тем, такое осознание цели деятельности органов местного самоуправления, находится в противоречии с соответствующими вопросами местного значения (предметами ведения), установленными федеральным законом. Выход из этой ситуации достигается средствами правового регулирования. В частности, в уставе муниципального образования, принижается роль данного предмета ведения (либо он упускается вовсе, либо принимается определенное условие его осуществления).

Таким образом, результатом содержательного анализа функциональных предписаний является формирование правовых актов, в которых гармонично сочетаются функции органов местного самоуправления, ресурсы, необходимые для их реализации и цели их деятельности.

Подход к организации правотворческой деятельности, основанный на изложенных выше юридических приемах, позволяет широко использовать информационные технологии. Далее мы рассмотрим алгоритмы организации такой деятельности на основе известных информационных технологий.

Мы отметили, что на первом этапе формирования проекта правового акта устанавливается ранжированный перечень функциональных предписаний, заимствованный из источников правового регулирования. Наиболее эффективным способом составления такого перечня является формирование базы данных функциональных предписаний, с использованием информационных правовых систем, реализующих режим поиска по ключевым словам.

Например, в информационной системе «Консультант-Плюс» производится выборка правовых норм, содержащихся в федеральных и региональных (для заданного региона) правовых актах определенной тематики, с использованием режима поиска по ключевым словам: «местный», «муниципальный», «самоуправление» и т.п. Выбранные правовые нормы делятся на функциональные предписания, которые вносятся в базу данных. Функциональные предписания ранжируются по принципу: предметы ведения, полномочия, обязанности, иные функциональные предписания. Каждому предписанию присваивается соответствующий ранговый идентификационный индекс.

На втором этапе, проводится содержательный анализ функциональных предписаний на соответствие осознанной (декларируемой) цели управления (правового регулирования). Функциональным предписаниям, признанным не соответствующим цели управления в данном муниципальном образовании, присваивается наиболее низкий ранговый индекс.

На третьем этапе, формируется структура правового акта. Функциональным предписаниям присваивается структурный идентификационный индекс, в той последовательности, в которой они излагаются в правовом акте.

На этом завершается работа с функциональными предписаниями, заимствованными из источников правового регулирования (первичными функциональными предписаниями). Они становятся структурными элементами будущего муниципального правового акта.

На четвертом этапе, формируются новые функциональные предписания (вторичные функциональные предписания), реализующие на местном уровне функциональные предписания, заимствованные из правовых источников. Каждому вторичному функциональному предписанию присваивается отдельный идентификационный индекс. Допускается формирование альтернативных или поливариантных вторичных предписаний, основанных на различных способах реализации первичных предписаний. Вторичные функциональные предписания встраиваются в структуру документа (им присваивается соответствующий структурный идентификационный индекс).

На пятом этапе, производится ресурсный анализ вторичных функциональных предписаний и при их поливариантности выбираются предписания, требующие привлечения минимальных ресурсов (наименее ресурсоемкие). Вторичным предписаниям не обеспеченным ресурсами присваивается наиболее низкий ранговый идентификационный индекс.

На шестом этапе, вторичному анализу подвергаются функциональные предписания с низким ранговым индексом. При осознанной необходимости их применения в правовом акте производится их преобразование путем внесения обстоятельственных условий, в результате которого предписание становится реализуемым (частично реализуемым, реализуемым в перспективе, реализуемым при условии) и ему может быть присвоен иной ранговый идентификационный индекс.

Извлечение предписаний из базы данных может производиться в форме отчета, структурированного в последовательности задаваемой структурными идентификационными индексами.

В результате указанных действий мы получаем базу данных функциональных предписаний, каждому из которых приписана система соответствующих индексов (кодов), которые могут использоваться в дальнейших правотворческих процессах для осуществления различных выборов, например при анализе правовых актов на непротиворечивость, содержащихся в них правовых норм и т.д.

Работа над правовым актом завершается внесением в него нефункциональных предписаний, необходимых для обеспечения содержательной целостности правового акта. Следует заметить, что нефункциональные предписания по определению не могут устанавливать каких-либо действий, требующих привлечения дополнительных ресурсов.

Описанный алгоритм можно использовать, не только при создании новых правовых актов, но и при осуществлении иных правотворческих инициатив (внесение изменений в действующие правовые акты). При этом используются те же процедуры, однако они осуществляются в обратном порядке. То есть, функциональные предписания, содержащиеся в правовом акте, вносятся в базу данных в той последовательности, в которой они изложены в правовом акте, с присвоением соответствующих идентификационных индексов. Далее, описанным выше способом, осуществляются процедуры ресурсного анализа. В результате устанавливаются предписания, которые должны быть изъяты или преобразованы ввиду их ресурсной необеспеченности. Далее

осуществляются процедуры целевого анализа, в результате которых устанавливаются предписания не соответствующие цели управления муниципальным образованием. Этим предписаниям присваиваются низкие ранговые идентификационные индексы. Затем в базу данных «вписывают» первичные функциональные предписания, относящиеся к данной сфере правового регулирования, в соответствии с описанной выше технологией. Первичные предписания, не урегулированные в правовом акте (для которых отсутствуют вторичные предписания), если таковые имеются, дополняются новыми вторичными предписаниями в последовательности, изложенной выше (4-6 этапы). Таким предписаниям присваивается особый идентификационный индекс. Предписания с низкими ранговыми индексами, от которых следует отказаться, извлекаются в виде отчета и служат основой для подготовки правового акта об исключении из данного правового акта отдельных норм. Предписания, дополнительно включенные в текст правового акта, имеющие особый индекс извлекаются в виде отчета и служат основой для подготовки правового акта о внесении в данный правовой акт отдельных норм.

Внесение всех функциональных предписаний, входящих в систему муниципальных правовых актов в базу данных позволяет осуществить перегруппировку и агрегирование правовых предписаний по заданной схеме и создать новую систему правовых актов, а в предельном случае сформировать кодекс (свод правовых норм) муниципального образования.

Наиболее сложным элементом правотворческой деятельности, осуществляемой изложенным способом, является ресурсный анализ функциональных предписаний. Для его проведения целесообразно использовать программные пакеты Computer Associates VPwin 4.0 и Easy ABC.

Реализация ресурсного анализа функциональных предписаний с использованием пакета VPwin 4.0 хорошо прослеживается на следующем примере:

Объектом ресурсного анализа является функциональное предписание «проведение общественных слушаний для установления публичных сервитутов». Источником является статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой «Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний».

Контекстная диаграмма показывает, что в процессе ресурсного анализа, данного функционального предписания, опирающегося на законодательство и осознанную цель правового регулирования, при использовании различных ресурсов (трудовых, бюджетных и имущественных) появляются правила проведения слушаний, как новая совокупность функциональных предписаний.

После описания контекста, проводится построение следующих диаграмм в иерархии. Каждая последующая диаграмма является более подробным описанием (декомпозицией) одного из вторичных функциональных предписаний на вышестоящей диаграмме.

Описание каждой подсистемы проводится аналитиком, как правило, совместно с экспертом предметной отрасли. Обычно экспертом является человек, знающий организационные процедуры и способный реально оценить необходимые для их реализации ресурсы. Таким образом, функциональное предписание разбивается на систему предписаний до необходимого уровня детализации.



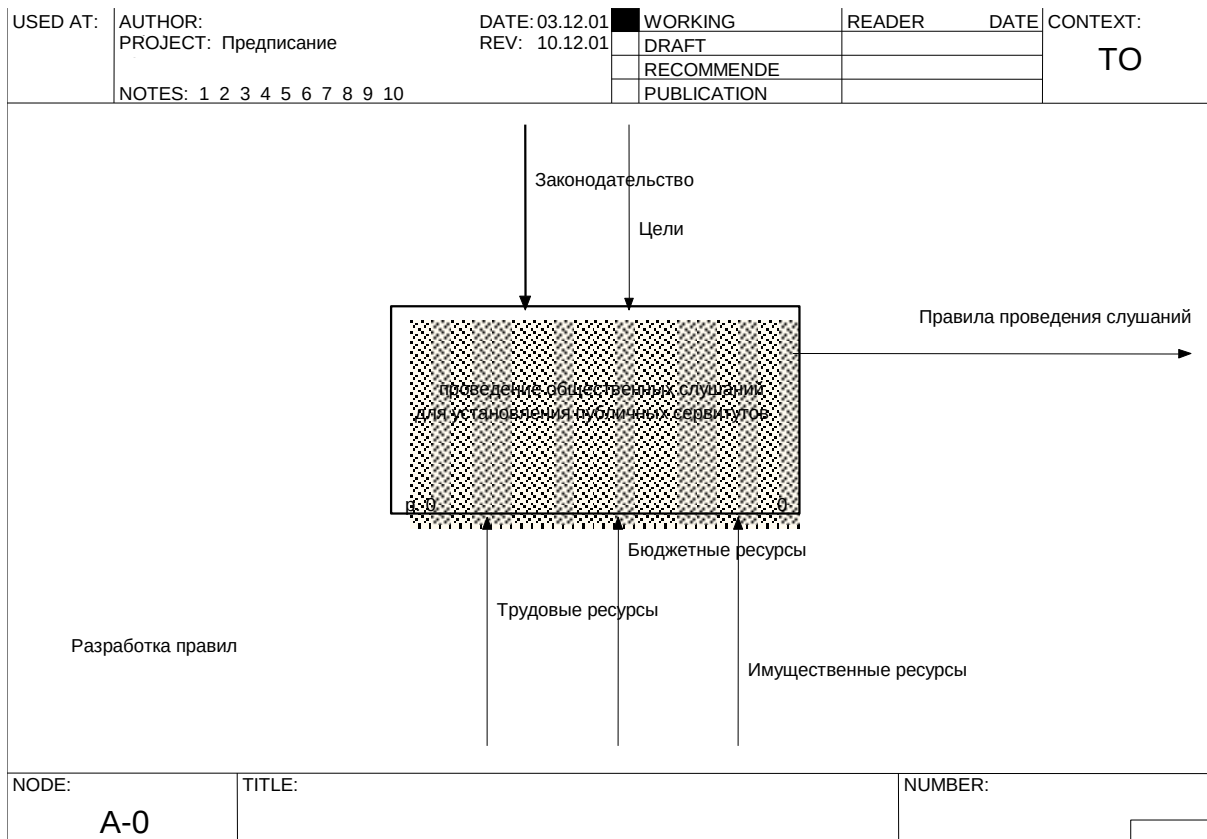
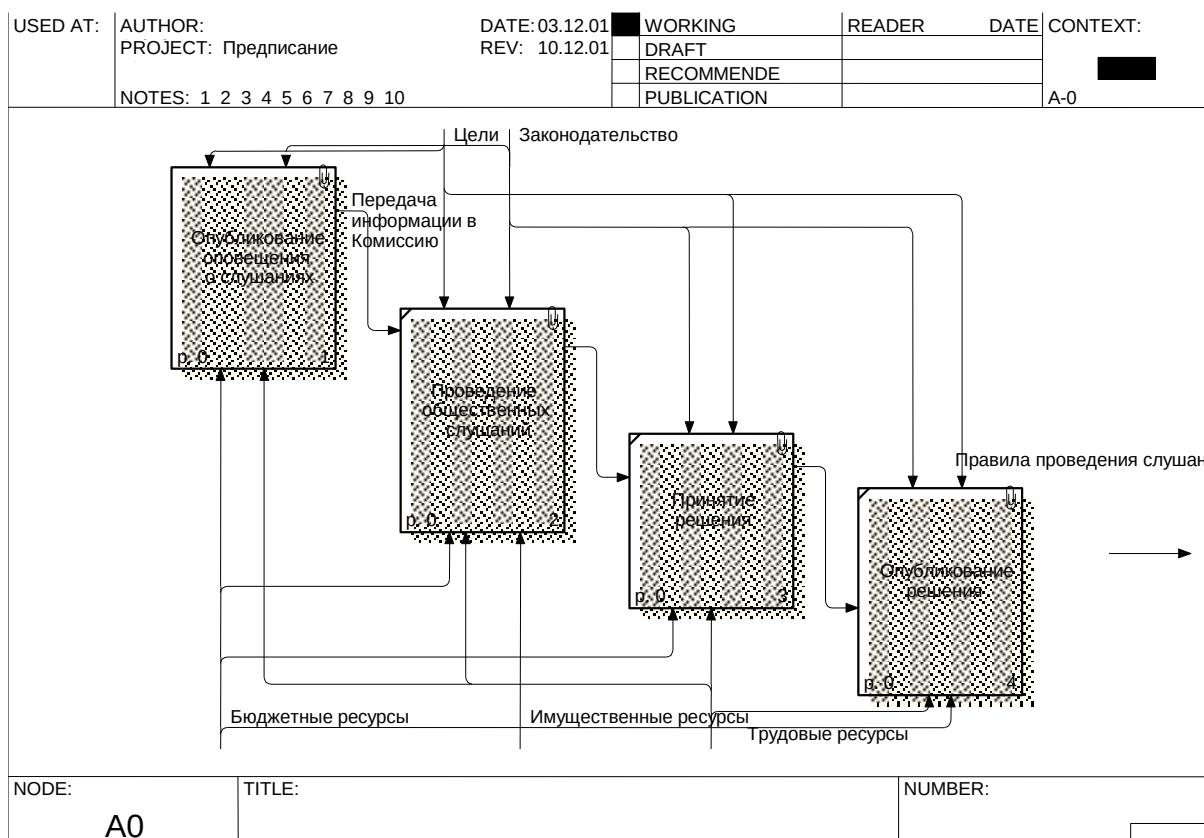


Рис. 1. Контекстная диаграмма функционального предписания «проведение общественных слушаний для установления публичных сервитутов».

На рис. 2 показана декомпозиционная диаграмма первого уровня. Изображение скрепки означает, что для каждого функционального предписания определены необходимые ресурсы (в соответствии со стрелками, входящими в нижнюю грань предписания).

При следующей декомпозиции появляется очередная система функциональных предписаний, увязанная с ресурсами. В соответствии с данными диаграммами могут быть сформированы отчеты, в которых будут указаны все виды ресурсов и их количественное выражение. Именно отчет служит основой для оценки ресурсной обеспеченности функциональных предписаний.



Пакет позволяет построить диаграммы потоков данных (DFD) для моделирования механизмов передачи и обработки информации в моделируемой системе. Содержащаяся в пакете методология моделирования IDEF3 позволяет описать функциональные предписания в их логической последовательности.

Таким образом, использование диаграмм позволяет не только провести ресурсный анализ функциональных предписаний, но и обнаружить «лишние» функциональные предписания, утяжеляющие процесс управления либо установить недостаточность управления, связанную с отсутствием необходимых функциональных предписаний.

**Согласно правилам землепользования и застройки** «реализацию Карты зонирования обеспечивает Администрация муниципального образования в соответствии с решением об ее утверждении посредством приведения градостроительной, архитектурно-строительной проектной и землеустроительной документации в соответствие принятой Карте зонирования.

Администрация муниципального образования осуществляет наблюдение за соответствием градостроительной деятельности, осуществляемой в муниципальном образовании принятой Карте зонирования.

Администрация муниципального образования информирует жителей о ходе реализации мониторинга Карты зонирования.

Наблюдение и контроль над использованием объектов недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием, установленными правилами, осуществляют Комиссия по разработке правил землепользования и застройки, орган архитектуры и градостроительства Администрации, иные уполномоченные правилами органы Администрации и разработчик в соответствии с договором, заключаемым с Администрацией.

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

Очевидно, что Правила землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское» определяют обязательность контроля за разрешенным использованием земель

муниципального образования на всех этапах процесса правового зонирования и строительных изменений недвижимости.

## **Приложения.**

### **1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края. Общая часть.**

#### **Пояснительная записка**

к проекту решения Совета «Верхнехилинское» «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края. Общая часть»

Настоящие Правила разработаны на основе действующего генерального плана муниципального образования «Верхнехилинское» и на основе новых исследований современного развития территории муниципального образования.

Правила содержат и включают в себя Карту (схему) зонирования и градостроительные регламенты. Правила являются правовым актом, состоящим из отдельных нормативных правовых актов и графических материалов. Отдельные части Правил могут изменяться в связи с актуализацией генерального плана и Карты зонирования.

Для разработки всего комплекса материалов необходимо принятие основных правовых актов, регулирующих наиболее общие вопросы. Таким правовым актом является общая часть настоящих Правил. Разработка последующих правовых актов в составе Правил осуществляется на основе предлагаемого правового акта.

Общая часть Правил определяет основные принципы регулирования градостроительной деятельности на основе градостроительного территориального зонирования. Она содержит градостроительные регламенты.

Обязательность принятия настоящего правового акта следует из соответствующих статей Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, которые содержат отсылки к правовым актам органов местного самоуправления.

Настоящие Правила - основополагающий нормативный правовой акт органов местного самоуправления, определяющий порядок осуществления градостроительной деятельности в «Верхнехилинское», являющийся правовой основой градостроительного регулирования. Правила должны упорядочить градостроительную деятельность, сделать ее подконтрольной органам местного самоуправления, стимулировать приток инвестиций в градостроительство.

Финансово-экономическое обоснование не представляется, поскольку проект решения не предусматривает дополнительных материальных и иных затрат из бюджета муниципального образования в 2011 году.

Глава муниципального образования

### Справка о состоянии законодательства

В соответствии со статьей 14 федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении муниципальных образований находятся вопросы «утверждения генеральных планов муниципальных образований, правил землепользования и застройки...».

В соответствии со статьей 2 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» «правила землепользования и застройки городских и сельских муниципальных образований, других муниципальных образований действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации».

Правила землепользования и застройки разрабатываются в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации в установленные законом сроки.

Таким образом, в соответствии с федеральными законами и уставом муниципального образования полномочия на утверждение Правил землепользования и застройки, разработка которых организуется Администрацией муниципального образования «Верхнехилинское», принадлежат представительному органу местного самоуправления муниципального образования «Верхнехилинское».

**Перечень  
нормативных правовых актов, отмена, изменение или дополнение которых  
необходимо для реализации данного решения**

Для реализации данного проекта не требуется отмена, изменение или дополнение нормативных правовых актов представительного органа местного самоуправления муниципального образования «Верхнехилинское».

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ»**

**РЕШЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_ от “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2011 г.

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
«ШИЛКИНСКИЙ РАЙОН» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.  
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

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

**РЕШИЛ:**

1. Принять Правила землепользования и застройки муниципального образования «Верхнехилинское» Забайкальского края. Общая часть, согласно приложению №1.
2. Утвердить Карту карту зон с особыми условиями использования территории и карту территориального зонирования муниципального образования «Верхнехилинское», согласно приложению №2.
3. Опубликовать настоящее решение в газете.
4. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на .

Председатель Совета

Сельского поселения  
«Верхнехилинское»

Приложение №1 к решению  
Совета сельского поселения  
«Верхнехилинское»  
№\_\_ «\_\_» \_\_\_\_ 2011 года

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ «ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
«ШИЛКИНСКИЙ РАЙОН» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.**

**ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

**Глава 1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Настоящие Правила регламентируют деятельность указанных субъектов в отношении:

- деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- деятельности физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- деятельности органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории для строительства;
- проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- соблюдения настоящих Правил посредством контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан и юридических лиц;
- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

- с иными нормативными правовыми актами, органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципального образования «Верхнехилинское»;
- с государственными правовыми актами и техническими регламентами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

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

Статья 2. Юридическая сила Правил

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2. Система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

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

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

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

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

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

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

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

2. Органы местного самоуправления:

- организуют разработку градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон и включение этих регламентов в настоящие Правила как дополнение к ним;
- организуют деление территории муниципального образования «Верхнехилинское» на земельные участки посредством разработки проектов планировки и межевания;
- обеспечивают переход к новой системе регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования в тех территориальных зонах, где установлены виды разрешенного использования и сформированы земельные участки. В указанных территориальных зонах регулирование землепользования и застройки осуществляется по процедурам настоящих Правил.

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

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

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации массовым тиражом настоящих Правил и их распространения;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, в уполномоченных органах Администрации муниципального образования «Верхнехилинское»;
- предоставления гражданам и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению и предоставлению других градостроительных документов, в том числе документов, характеризующих условия землепользования и застройки отдельных земельных участков - градостроительных планов земельных участков.

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

Статья 6. Публичные слушания

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

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

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

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

- публикаций в газетах;
- объяснений по местному радио и (или) телевидению;

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

Оповещение должно содержать информацию:

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

3. В процессе слушаний ведется протокол.

Статья 7. Перечень документов в составе Правил застройки

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

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

Статья 8. Основные термины и определения.

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

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

Статья 9. Картографические документы градостроительного зонирования

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

- Карта территориального зонирования муниципального образования «Верхнехилинское» (далее - Карта зонирования), отображающая границы территориальных зон муниципального образования «Верхнехилинское»;
- планы градостроительного зонирования отдельных территорий, отображающие границы территориальных зон на отдельных территориях;
- Карта границ зон с особыми условиями использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

2. Картографические документы градостроительного зонирования должны содержать:

- код устанавливаемого вида территориальной зоны (изображается комбинацией буквенных (кириллица) и цифровых (арабские) символов);
- выделенную территорию с нанесенными и установленными границами.

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

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

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохраные зоны поверхностных водных объектов;

- придорожные полосы автодорог;

- зоны охраны линии железной дороги;

- зоны охраны воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ;

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

- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;

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

#### Статья 10. Общее описание Карты зонирования и других картографических документов

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

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линий коммуникаций;

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным линиям и границам.

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

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

#### Статья 11. Разработка проекта Карты зонирования и других картографических документов

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

2. Администрация муниципального образования «Верхнехилинское» рассматривает проект Карты зонирования и других картографических документов и информирует граждан и юридических лиц об их разработке в средствах массовой информации. В течение двух месяцев

после опубликования физические и юридические лица могут ознакомиться с содержанием Карты зонирования и других картографических документов и направить в Администрацию муниципального образования «Верхнехилинское» свои замечания и предложения к проекту Карты зонирования и других картографических документов.

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

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

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

Статья 13. Принятие Карты зонирования и других картографических документов

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

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

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

Статья 14. Порядок реализации Карты зонирования и других картографических документов

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

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

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

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

## Статья 15. Актуализация Карты зонирования и других картографических документов

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

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

## Статья 16. Разработка и утверждение планов градостроительного зонирования

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

## Статья 17. Разработка и утверждение градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты являются частью настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Статья 19. Учет документов градостроительного зонирования

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

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

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

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

#### Статья 21. Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К жилым зонам относятся:

**Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1)** - используется преимущественно для размещения многоквартирных жилых домов средней и высокой этажности (5 и более этажей) 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.

| <b>Виды разрешенного использования</b> |   |   |
|--|---|---|
| <b>Постоянное проживание</b>           | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>  | <b>-</b>  |
|  | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>  | <b>С</b>  |
|  | <b>Многоквартирные жилые дома</b>   | <b>О</b>  |
| <b>Временное проживание</b>            | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>   | <b>С</b>  |
|  | <b>Общежития</b>  | <b>О</b>  |
|  | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>   | <b>О</b>  |
| <b>Торговля</b>                        | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | <b>О</b>  |
|  | <b>Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.</b>   | <b>-</b>  |
|  | <b>Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов</b>   | <b>-</b>  |
|  | <b>Рынки, торговые зоны во временных сооружениях</b>  | <b>-</b>  |
|  | <b>Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки</b>                       | <b>О</b>  |
|  | <b>Общественное питание в здании</b>  | <b>Предприятия питания, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м<sup>2</sup>)</b> |
| <b>Отправление культа</b>              | <b>Храмы, часовни, религиозные объединения</b>  | <b>С</b>  |
|  | <b>Монастыри</b>  | <b>-</b>  |
|  | <b>Детские дошкольные учреждения</b>  | <b>О</b>  |
|  | <b>Школы, школы-интернаты, специализированные</b>   | <b>О</b>  |



|  |  |   |
|--|--|---|
| Воспитание, образование, подготовка кадров | Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования  | - |
| Культура, искусство, информатика           | Музеи, выставочные залы  | О |
|  | Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест  | - |
|  | Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест  | С |
|  | Библиотеки, архивы, информационные центры  | О |
| Физическая культура, спорт в здании        | Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения  | С |
| Спорт, отдых, вне здания                   | Спортплощадки, теннисные корты   | О |
|  | Стадионы   | - |
|  | Объекты для верховой езды, ипподромы   | - |
|  | Аттракционы  | С |
| Учреждения отдыха                          | Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.   | - |
| Здравоохранение, соцобеспечение            | Больницы, клиники общего профиля   | - |
|  | Психоневрологические больницы  | - |
|  | Инфекционные, онкологические больницы  | - |
|  | Амбулатории, поликлиники   | О |
|  | Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты  | О |
|  | Ветеринарные поликлиники   | С |
|  | Аптеки   | О |
| Бытовое обслуживание населения             | Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги | С |
|  | Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели   | - |
| Коммунальные объекты, связь, милиция       | Бани, минипрачечные  | О |
|  | Отделения связи, опорные пункты милиции  | С |
|  | Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты  | С |
|  | Общественные туалеты   | С |
| Управление, финансы, страхование           | Банки, страховые компании  | - |
|  | Административные здания  | - |
| Наука и научное обслуживание               | Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы  | - |
| Промышленное                               | Промышленные предприятия   | - |

|   |   |          |
|---|---|----------|
| <b>производство</b>                           |   |          |
| <b>Поселенческое хозяйство</b>                | <b>Все виды животноводческой деятельности</b>           | -        |
|   | <b>Все виды растениеводства</b>                         | -        |
|   | <b>Подсобные хозяйства</b>                              | -        |
| <b>Склады</b>                                 | <b>В полностью закрытых строениях</b>                   | -        |
|   | <b>С использованием участка вне здания</b>              | -        |
|   | <b>Свалки бытовых отходов</b>                           | -        |
| <b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b> | <b>Гаражи, отдельностоящие</b>                          | <b>С</b> |
|   | <b>Гаражи боксового типа</b>                            | -        |
|   | <b>Гаражи многоэтажные и подземные</b>                  | <b>С</b> |
|   | <b>Мастерские автосервиса</b>                           | -        |
|   | <b>Автозаправочные станции</b>                          | -        |
|   | <b>Автопарки грузового транспорта</b>                   | -        |
|   | <b>Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки</b>   | -        |
|   | <b>Автостоянки открытого типа</b>                       | -        |
| <b>Транспортное обслуживание</b>              | <b>Аэродромы легкомоторной авиации</b>                  | -        |
|   | <b>Автовокзалы</b>                                      | -        |
| <b>Инженерная инфраструктура</b>              | <b>АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,</b>      | -        |
|   | <b>КОС</b>  | -        |
|   | <b>Водозаборные и очистные водопроводные сооружения</b> | -        |
|   |   |          |
| <b>Объекты специального назначения</b>        | <b>Антенные поля, радио и телевизионные вышки</b>       | -        |
|   | <b>Кладбища</b>   | -        |
|   | <b>Тюрьмы, воинские части</b>                           | -        |

| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки</b> |            |
|--|------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                                | <b>0,4</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>        | <b>15</b>  |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                          | <b>30</b>  |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>                  | <b>20</b>  |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения (%)</b>                  | <b>20</b>  |
| <b>Минимальная высота здания до конька крыши (м)</b>           | <b>12</b>  |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                           | <b>1,5</b> |

**Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж2)** - используется преимущественно для размещения многоквартирных жилых домов низкой и средней этажности (от 2 до 5 этажей) 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**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Постоянное проживание</b>                      | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>  | - |
|   | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>  | С |
|   | <b>Многоквартирные жилые дома</b>   | О |
| <b>Временное проживание</b>                       | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>   | С |
|   | <b>Общежития</b>  | О |
|   | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>   | О |
| <b>Торговля</b>                                   | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | О |
|   | <b>Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.</b>   | - |
|   | <b>Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов</b>   | - |
|   | <b>Рынки, торговые зоны во временных сооружениях</b>  | - |
|   | <b>Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки</b>                       | О |
| <b>Общественное питание в здании</b>              | <b>Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м<sup>2</sup>): рестораны, кафе, столовые</b>                                  | С |
|   | <b>То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400м<sup>2</sup>)</b>  | О |
| <b>Отправление культа</b>                         | <b>Храмы, часовни, религиозные объединения</b>  | С |
|   | <b>Монастыри</b>  | - |
| <b>Воспитание, образование, подготовка кадров</b> | <b>Детские дошкольные учреждения</b>  | О |
|   | <b>Школы, школы-интернаты, специализированные</b>   | О |

|   |   |          |
|---|---|----------|
|   | <b>Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования</b>  | -        |
| <b>Культура, искусство, информатика</b>     | <b>Музеи, выставочные залы</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест</b>  | -        |
|   | <b>Театры, кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест</b>  | <b>С</b> |
|   | <b>Библиотеки, архивы, информационные центры</b>  | <b>О</b> |
| <b>Физическая культура, спорт в здании</b>  | <b>Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения</b>  | -        |
| <b>Спорт, отдых, вне здания</b>             | <b>Спортплощадки, теннисные корты</b>   | <b>О</b> |
|   | <b>Стадионы</b>   | -        |
|   | <b>Объекты для верховой езды, ипподромы</b>   | -        |
|   | <b>Аттракционы</b>  | <b>С</b> |
| <b>Учреждения отдыха</b>                    | <b>Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.</b>   | -        |
| <b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>      | <b>Больницы, клиники общего профиля</b>   | -        |
|   | <b>Психоневрологические больницы</b>  | -        |
|   | <b>Инфекционные, онкологические больницы</b>  | -        |
|   | <b>Амбулатории, поликлиники</b>   | <b>О</b> |
|   | <b>Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Ветеринарные поликлиники</b>   | <b>С</b> |
|   | <b>Аптеки</b>   | <b>О</b> |
| <b>Бытовое обслуживание населения</b>       | <b>Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги</b> | <b>С</b> |
|   | <b>Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели</b>   | -        |
| <b>Коммунальные объекты, связь, милиция</b> | <b>Бани, минипрачечные</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Отделения связи, опорные пункты милиции</b>  | <b>С</b> |
|   | <b>Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты</b>  | -        |
|   | <b>Общественные туалеты</b>   | <b>С</b> |
| <b>Управление, финансы, страхование</b>     | <b>Банки, биржи, страховые компании</b>   | -        |
|   | <b>Административные здания</b>  | -        |
| <b>Наука и научное</b>                      | <b>Научные организации, учреждения, проектные</b>   | -        |

| <b>обслуживание</b>                           | <b>организации, офисы</b>                               |          |
|---|---|----------|
| <b>Промышленное производство</b>              | <b>Промышленные предприятия</b>                         | -        |
| <b>Поселенческое хозяйство</b>                | <b>Все виды животноводческой деятельности</b>           | -        |
|   | <b>Все виды растениеводства</b>                         | -        |
|   | <b>Подсобные хозяйства</b>                              | -        |
| <b>Склады</b>                                 | <b>В полностью закрытых строениях</b>                   | -        |
|   | <b>С использованием участка вне здания</b>              | -        |
|   | <b>Свалки бытовых отходов</b>                           | -        |
| <b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b> | <b>Гаражи, отдельностоящие</b>                          | <b>С</b> |
|   | <b>Гаражи боксового типа</b>                            | <b>С</b> |
|   | <b>Гаражи многоэтажные и подземные</b>                  | <b>О</b> |
|   | <b>Мастерские автосервиса</b>                           | -        |
|   | <b>Автозаправочные станции</b>                          | -        |
|   | <b>Автопарки грузового транспорта</b>                   | -        |
|   | <b>Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки</b>   | -        |
|   | <b>Автостоянки открытого типа</b>                       | -        |
| <b>Транспортное обслуживание</b>              | <b>Аэродромы легкомоторной авиации</b>                  | -        |
|   | <b>Автовокзалы</b>                                      | -        |
| <b>Инженерная инфраструктура</b>              | <b>АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,</b>      | -        |
|   | <b>КОС</b>  | -        |
|   | <b>Водозаборные и очистные водопроводные сооружения</b> | -        |
| <b>Объекты специального назначения</b>        | <b>Антенные поля, радио и телевизионные вышки</b>       | -        |
|   | <b>Кладбища</b>   | -        |
|   | <b>Тюрьмы, воинские части</b>                           | -        |

| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки</b> |             |
|--|-------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                                | <b>0,10</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>        | <b>15</b>   |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                          | <b>30</b>   |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>                  | <b>40</b>   |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Минимальный коэффициент озеленения (%)</b>         | <b>20</b>  |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b> | <b>15</b>  |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                  | <b>1,5</b> |

**Зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ)** - используется преимущественно для размещения блокированных и индивидуальных жилых домов коттеджного типа низкой этажности (до 3 этажей) с придомовыми участками для ведения личного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон в границах населенных пунктов;

**Таблица 3**

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

**Виды разрешенного использования**

|                                      |   |          |
|--------------------------------------|---|----------|
| <b>Постоянное проживание</b>         | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>  | <b>О</b> |
|                                      | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>  | <b>С</b> |
|                                      | <b>Многоквартирные жилые дома</b>   | <b>-</b> |
| <b>Временное проживание</b>          | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>   | <b>О</b> |
|                                      | <b>Общежития</b>  | <b>-</b> |
|                                      | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>   | <b>О</b> |
| <b>Торговля</b>                      | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | <b>О</b> |
|                                      | <b>Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.</b>  | <b>-</b> |
|                                      | <b>Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов</b>   | <b>-</b> |
|                                      | <b>Рынки, торговые зоны во временных сооружениях</b>  | <b>С</b> |
|                                      | <b>Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки</b>                       | <b>О</b> |
| <b>Общественное питание в здании</b> | <b>Предприятия питания, рассчитанные на большой поток посетителей (площадь более 400 м<sup>2</sup>): рестораны, кафе, столовые</b>                                  | <b>-</b> |

|   |   |          |
|---|---|----------|
|   | <b>То же, рассчитанные на малый поток посетителей (площадь менее 400 м<sup>2</sup>)</b>   | <b>О</b> |
| <b>Отправление культа</b>                         | <b>Храмы, часовни, религиозные объединения</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Монастыри</b>  | <b>-</b> |
| <b>Воспитание, образование, подготовка кадров</b> | <b>Детские дошкольные учреждения</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Школы, школы-интернаты, специализированные</b>   | <b>О</b> |
|   | <b>Учреждения среднего и высшего профессионального образования, их филиалы</b>  | <b>-</b> |
| <b>Культура, искусство, информатика</b>           | <b>Музеи, выставочные залы</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино более 300 мест</b>  | <b>-</b> |
|   | <b>Кинотеатры, клубы, дискотеки, казино менее 300 мест</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Библиотеки, архивы, информационные центры</b>  | <b>О</b> |
| <b>Физическая культура, спорт в здании</b>        | <b>Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения</b>  | <b>-</b> |
| <b>Спорт, отдых, вне здания</b>                   | <b>Спортплощадки, теннисные корты</b>   | <b>О</b> |
|   | <b>Стадионы</b>   | <b>-</b> |
|   | <b>Объекты для верховой езды, ипподромы</b>   | <b>-</b> |
|   | <b>Аттракционы</b>  | <b>С</b> |
| <b>Учреждения отдыха</b>                          | <b>Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т. д.</b>  | <b>-</b> |
| <b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>            | <b>Больницы, клиники общего профиля</b>   | <b>-</b> |
|   | <b>Психоневрологические больницы</b>  | <b>-</b> |
|   | <b>Инфекционные, онкологические больницы</b>  | <b>-</b> |
|   | <b>Амбулатории, поликлиники</b>   | <b>О</b> |
|   | <b>Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты</b>  | <b>О</b> |
|   | <b>Ветеринарные поликлиники</b>   | <b>С</b> |
|   | <b>Аптеки</b>   | <b>О</b> |
| <b>Бытовое обслуживание населения</b>             | <b>Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги</b> | <b>С</b> |
|   | <b>Предприятия по ремонту бытовой техники, мебели</b>   | <b>С</b> |
|   | <b>Бани, минипрачечные</b>  | <b>О</b> |

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



### Разрешенные параметры земельных участков и их застройки

|  |      |
|--|------|
| Минимальная площадь (га)                         | 0,02 |
| Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) | 6    |
| Минимальная ширина/глубина (м)                   | 25   |
| Максимальный коэффициент застройки (%)           | 50   |
| Минимальный коэффициент озеленения (%)           | 20   |
| Максимальная высота здания до конька крыши (м)   | 10   |
| Максимальная высота оград (м)                    | 1,5  |

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

**Таблица 4**

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

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

#### Виды разрешенного использования

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Постоянное проживание | Отдельно стоящие жилые дома на одну семью   | О |
|                       | Сблокированные жилые дома на одну семью   | С |
|                       | Многоквартирные жилые дома  | - |
| Временное проживание  | Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих  | О |
|                       | Общежития   | - |
|                       | Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых  | О |
| Торговля              | Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650 м <sup>2</sup> торговой площади) | - |
|                       | То же, на малый поток посетителей (менее 650 м <sup>2</sup> торговой площади)   | О |
|                       | Торгово-складские (продовольственные, овощные и т. д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.   | - |
|                       | Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов  | - |
|                       | Рынки, торговые зоны во временных сооружениях   | С |

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

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

|  |   |          |
|--|---|----------|
|  | <b>КОС</b>  | <b>С</b> |
|  | <b>Водозаборные и очистные водопроводные сооружения</b> | -        |
| <b>Объекты специального назначения</b> | <b>Антенные поля, радио и телевизионные вышки</b>       | -        |
|  | <b>Кладбища</b>   | -        |
|  | <b>Тюрьмы, воинские части</b>                           | -        |

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

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

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

**Таблица 5**

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

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

| <b>Виды разрешенного использования</b> |   |          |
|--|---|----------|
| <b>Постоянное проживание</b>           | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>        | <b>С</b> |
|  | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>          | <b>С</b> |
|  | <b>Многоквартирные жилые дома</b>                       | <b>С</b> |
| <b>Временное проживание</b>            | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>       | <b>О</b> |
|  | <b>Общежития</b>  | -        |
|  | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b> | -        |

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

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

|  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
|  | <b>Мастерские автосервиса</b>                           | <b>С</b>                    |
|  | <b>Автозаправочные станции</b>                          | <b>С</b>                    |
|  | <b>Автопарки грузового транспорта</b>                   | <b>-</b>                    |
|  | <b>Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки</b>   | <b>-</b>                    |
|  | <b>Автостоянки открытого типа</b>                       | <b>О</b>                    |
| <b>Транспортное обслуживание</b>                               | <b>Аэродромы легкомоторной авиации</b>                  | <b>-</b>                    |
|  | <b>Автовокзалы</b>                                      | <b>О</b>                    |
| <b>Инженерная инфраструктура</b>                               | <b>АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,</b>      | <b>С</b>                    |
|  | <b>КОС</b>  | <b>С</b>                    |
|  | <b>Водозаборные и очистные водопроводные сооружения</b> | <b>-</b>                    |
| <b>Объекты специального назначения</b>                         | <b>Антенные поля, радио и телевизионные вышки</b>       | <b>-</b>                    |
|  | <b>Кладбища</b>   | <b>-</b>                    |
|  | <b>Тюрьмы, воинские части</b>                           | <b>-</b>                    |
| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки</b> |   |                             |
|  | <b>Жилые дома</b>                                       | <b>Общественные объекты</b> |
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                                | <b>0,10</b>   | <b>0,20</b>                 |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>        | <b>27</b>   | <b>42</b>                   |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                          | <b>24</b>   | <b>24</b>                   |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>                  | <b>60</b>   | <b>80</b>                   |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения (%)</b>                  | <b>10</b>   | <b>10</b>                   |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b>          | <b>22</b>   | <b>22</b>                   |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                           | <b>-</b>  | <b>1,5</b>                  |

Статья 23. Производственные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К производственным зонам относятся:

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

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

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

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

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

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

**Таблица 6**

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

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

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

| Виды разрешенного использования  | П1 | П2 | ПЗ | П4 | П5 | П6 |
|--|----|----|----|----|----|----|
| <b>Предприятия и коммунально-складские организации</b>   |    |    |    |    |    |    |
| <b>V класса</b>  | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| <b>IV класса</b>   | О  | О  | -  | О  | -  | -  |
| <b>III класса</b>  | О  | -  | -  | -  | -  | -  |
| <b>II класса</b>   | О  | -  | -  | -  | -  | -  |
| <b>Жилые дома и общежития</b>  | -  | -  | -  | -  | -  | -  |
| <b>Физкультурно-спортивные сооружения для обслуживания лиц работающих на предприятиях (спортзалы и спортплощадки, теннисные корты)</b> | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| <b>Автозаправочные станции, станции технического обслуживания, стоянки</b>   | С  | С  | С  | С  | С  | С  |
| <b>Очистные сооружения, канализация</b>  | О  | С  | -  | С  | -  | -  |
| <b>Электрокотельные</b>  | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| <b>Трансформаторные подстанции</b>   | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| <b>Административные здания и офисы</b>   | С  | О  | О  | О  | О  | О  |



|  |   |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Учреждения здравоохранения для обслуживания лиц работающих на предприятиях   | С | О | О | О | О | О |
| Предприятия торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания, для лиц работающих на предприятиях (без выделения торговых зон) | О | О | О | О | О | О |
| Учреждения, начального, среднего и высшего профессионального образования, связанные с производством  | С | О | О | О | О | О |

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

#### Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П5-П6)

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

#### Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П4)

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

| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (ПЗ)</b> |            |
|---|------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                                     | <b>0,5</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>             | <b>60</b>  |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                               | <b>80</b>  |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>                       | <b>70</b>  |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения(%)</b>                        | <b>20</b>  |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b>               | <b>20</b>  |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                                | <b>2,0</b> |

| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (П1-П2)</b> |            |
|--|------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>  | <b>2,0</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>                | <b>120</b> |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                                  | <b>160</b> |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>                          | <b>65</b>  |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения(%)</b>                           | <b>20</b>  |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b>                  | <b>НР</b>  |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                                   | <b>НР</b>  |

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

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

К зонам инженерной и транспортной инфраструктур относятся:

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

**Зона сооружений железной дороги (И2)** - используется для размещения железнодорожных путей, станции и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

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

Таблица 7

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

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

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

| Виды разрешенного использования   | И1 | И2 | И3 |
|---|----|----|----|
| Взлетно-посадочная полоса   | О  | -  | -  |
| Аэропорт  | О  | -  | -  |
| Объекты по обслуживанию воздушного транспорта   | О  | -  | -  |
| Наземные и подземные здания, строения, сооружения, устройства, связанные с эксплуатацией воздушного транспорта  | О  | -  | -  |
| Железнодорожные пути  | -  | О  | С  |
| Объекты по обслуживанию путевого хозяйства  | -  | О  | С  |
| Железнодорожные вокзалы   | -  | О  | С  |
| Железнодорожные остановочные платформы  | -  | О  | -  |
| Автомобильные дороги  | С  | С  | С  |
| Развязки дорог  | -  | -  | С  |
| Пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, разделительные зеленые полосы  | -  | С  | С  |
| Автозаправочные станции, станции технического обслуживания  | С  | С  | С  |
| Стоянки автомобилей и велосипедов   | О  | О  | С  |
| Посты ГИБДД   | -  | -  | -  |
| Мотели, кемпинги  | С  | С  | -  |
| Предприятия торговли, общественного питания, аптеки, медпункты, отдельно стоящие общественные туалеты, ориентированные на обслуживание водителей, пассажиров и эксплуатационного персонала инженерных сооружений и коммуникаций | О  | О  | О  |
| Головные сооружения водоснабжения, очистные сооружения канализации, сливные станции,  | С  | С  | О  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>источники теплоснабжения и электроснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, магистральные инженерные сети</b> |  |  |  |
|---|--|--|--|

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

Статья 25. Рекреационные зоны и виды разрешенного использования земельных участков

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

К рекреационным зонам относятся:

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

**Таблица 8**

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

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

| <b>Виды разрешенного использования</b> |  |          |
|--|--|----------|
| <b>Постоянное проживание</b>           | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>   | -        |
|  | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>   | -        |
|  | <b>Многоквартирные жилые дома</b>  | -        |
| <b>Временное проживание</b>            | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>  | <b>С</b> |
|  | <b>Общежития</b>   | -        |
|  | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>  | -        |
| <b>Торговля</b>                        | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | -        |
|  | <b>То же, на малый поток посетителей (менее 650м<sup>2</sup> торговой площади)</b>   | <b>С</b> |
|  | <b>Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.</b>  | -        |
|  | <b>Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов</b>  | -        |
|  | <b>Рынки, торговые зоны во временных сооружениях</b>   | <b>С</b> |
|  | <b>Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки</b>                        | <b>О</b> |

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

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

**Разрешенные параметры земельных участков и их застройки**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                         | <b>0,02</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b> | <b>НР</b>   |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                   | <b>НР</b>   |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>           | <b>30</b>   |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения (%)</b>           | <b>50</b>   |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b>   | <b>15</b>   |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                    | <b>1,5</b>  |

**Зона активного отдыха населения (P2)** - используется для размещения активных рекреационных функций и включает в себя озелененные территории общего пользования, скверы, бульвары с соответствующими объектами для отдыха, расположенные в границах населенных пунктов.

**Таблица 9**

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

**Виды разрешенного использования**

|                              |  |          |
|------------------------------|--|----------|
| <b>Постоянное проживание</b> | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>   | -        |
|                              | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>   | -        |
|                              | <b>Многоквартирные жилые дома</b>  | -        |
| <b>Временное проживание</b>  | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>  | <b>О</b> |
|                              | <b>Общежития</b>   | -        |
|                              | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>  | <b>С</b> |
| <b>Торговля</b>              | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на большой поток посетителей (более 650м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | -        |
|                              | <b>То же, на малый поток посетителей (менее 650м<sup>2</sup> торговой площади)</b>   | <b>О</b> |
|                              | <b>Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях.</b>  | -        |
|                              | <b>Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов</b>  | -        |

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



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

|  |   |          |
|--|---|----------|
|  | <b>Водозаборные и очистные водопроводные сооружения</b> | <b>С</b> |
| <b>Объекты специального назначения</b> | <b>Антенные поля, радио и телевизионные вышки</b>       | -        |
|  | <b>Кладбища</b>   | -        |
|  | <b>Тюрьмы, воинские части</b>                           | -        |

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

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

**Таблица 10**

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

| <b>Виды разрешенного использования</b> |   |   |
|--|---|---|
| <b>Постоянное проживание</b>           | <b>Отдельно стоящие жилые дома на одну семью</b>  | - |
|  | <b>Сблокированные жилые дома на одну семью</b>  | - |
|  | <b>Многоквартирные жилые дома</b>   | - |
| <b>Временное проживание</b>            | <b>Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих</b>   | - |
|  | <b>Общежития</b>  | - |
|  | <b>Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых</b>   | - |
| <b>Торговля</b>                        | <b>Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 650 м<sup>2</sup> торговой площади)</b> | - |

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

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <b>Инфекционные, онкологические больницы</b>  | - |
|   | <b>Амбулатории, поликлиники</b>   | - |
|   | <b>Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты</b>  | - |
|   | <b>Ветеринарные поликлиники</b>   | - |
|   | <b>Аптеки</b>   | - |
| <b>Бытовое обслуживание населения</b>         | <b>Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги</b> | - |
|   | <b>Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металло- деревянных изделий, мебели</b>  | - |
| <b>Коммунальные объекты, связь, милиция</b>   | <b>Бани, минипрачечные</b>  | - |
|   | <b>Отделения связи, опорные пункты милиции</b>  | - |
|   | <b>Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты</b>  | - |
|   | <b>Общественные туалеты</b>   | - |
| <b>Управление, финансы, страхование</b>       | <b>Банки, биржи, страховые компании</b>   | - |
|   | <b>Административные здания, общественные организации, суды</b>  | - |
| <b>Наука и научное обслуживание</b>           | <b>Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы</b>  | - |
| <b>Промышленное производство</b>              | <b>Промышленные предприятия</b>   | - |
| <b>Поселенческое хозяйство</b>                | <b>Все виды животноводческой деятельности</b>   | - |
|   | <b>Все виды растениеводства</b>   | С |
|   | <b>Подсобные хозяйства</b>  | - |
| <b>Склады</b>                                 | <b>В полностью закрытых строениях</b>   | - |
|   | <b>С использованием участка вне здания</b>  | - |
|   | <b>Свалки бытовых отходов</b>   | - |
| <b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b> | <b>Гаражи, отдельностоящие</b>  | - |
|   | <b>Гаражи боксового типа</b>  | - |
|   | <b>Гаражи многоэтажные и подземные</b>  | - |
|   | <b>Мастерские автосервиса</b>   | - |
|   | <b>Автозаправочные станции</b>  | - |
|   | <b>Автопарки грузового транспорта</b>   | - |

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

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

К зонам сельскохозяйственного использования относятся:

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

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

**Зона садов, огородов, оранжерей, теплично-парникового хозяйства (СХ3)** - используется для подсобного хозяйства, садоводства и огородничества в границах населенных пунктов.

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

**Таблица 11**

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

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

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

**Виды разрешенного использования**

|  | <b>СХ1</b> | <b>СХ2</b> | <b>СХ3</b> |
|--|------------|------------|------------|
| <b>Сельскохозяйственные предприятия и объекты, не выделяющие вредные</b> | <b>О</b>   | -          | -          |

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

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

| <b>Разрешенные параметры земельных участков и их застройки (СХ1)</b> |             |
|--|-------------|
| <b>Минимальная площадь (га)</b>                                      | <b>0,06</b> |
| <b>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)</b>              | <b>-</b>    |
| <b>Минимальная ширина/глубина (м)</b>                                | <b>-</b>    |

|   |            |
|---|------------|
|   |            |
| <b>Максимальный коэффициент застройки (%)</b>         | <b>40</b>  |
| <b>Минимальный коэффициент озеленения (%)</b>         | <b>50</b>  |
| <b>Максимальная высота здания до конька крыши (м)</b> | <b>12</b>  |
| <b>Максимальная высота оград (м)</b>                  | <b>1,5</b> |

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

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

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

К зонам специального назначения относятся:

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

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

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

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

#### Таблица 12

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки**

Статья 29. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

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

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

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

3. В целях реализации настоящих Правил Комиссия:

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

- контролирует соблюдение настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности;

- предоставляет информацию заинтересованным лицам по вопросам застройки;

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

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

Статья 30. Иные органы, осуществляющие функции регулирования застройки

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

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

Статья 31. Основания для осуществления контроля

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

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

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

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

### Статья 32. Субъекты контроля

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

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 33. Виды контроля

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

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

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

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

### Статья 34. Предписания о соблюдении настоящих Правил.

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

2. В предписании должны быть указано:

- сведения об объекте застройки;
- характер выявленного нарушения Правил;
- лицо, которому адресовано предписание;
- время, с которого предписание вступает в силу;
- меры, необходимые для устранения нарушений и время, в течение которого они должны быть приняты;
- право представителя контролирующего или надзорного органа находиться на данной территории и принимать меры, указанные в предписании;
- меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будут устранены в срок;
- право лица, которому адресовано предписание, обжаловать его в установленном порядке.

Статья 35. Порядок пересмотра предписания.

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

Подача заявления не освобождает лицо от исполнения полученного предписания.

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

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

- характер и масштаб неправомерной застройки;
- ущерб, нанесенный окружающей среде и архитектурному облику территории, а также степень неудобств, причиняемых прилегающим объектам;
- риск возможности причинения вреда здоровью и безопасности пользователей данного объекта недвижимости, а также прилегающих территорий или зданий;
- продолжительность неправомерной застройки;
- предполагаемые расходы, связанные с выполнением требований предписания, а также возможность лица, которому оно было вручено, нести подобные расходы;
- степень полезности неправомерной застройки;
- возможные альтернативные меры, которые могли быть применены с целью устранения нарушения или приведения неправомерной застройки в состояние закону;
- иные, заслуживающие внимания обстоятельства.

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

### Статья 36. Меры по выполнению требований предписаний.

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

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

### Статья 37. Обжалование решений руководителя уполномоченного органа архитектуры и градостроительства

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

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

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

### Статья 38. Строительные изменения недвижимости и зональные разрешения

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

- не требуется получение зонального разрешения;
- требуется получение зонального разрешения;
- требуется внесение изменений в настоящие Правила (проведение резонирования).

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

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

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

### Статья 39. Получение зональных разрешений

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

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

- схему застройки участка;
- план благоустройства (при необходимости проект организации санитарно-защитных или охранных зон);
- пояснительную записку, включающую сведения о предполагаемых видах использования построек, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения.

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

### 3. Комиссия:

- помещает в здании Администрации муниципального образования «Верхнехилинское» информацию для граждан и юридических лиц о состоявшемся запросе по зональному разрешению;
- запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, инженерно-технических служб Администрации муниципального образования «Верхнехилинское», иных заинтересованных органов.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие предполагаемого изменения недвижимости настоящим Правилам, обязательным нормативам и стандартам;
- непричинение ущерба окружающей природной среде, правам других владельцев недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

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

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

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

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

Отказ в предоставлении зонального разрешения может быть обжалован в суд.

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

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

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

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

Статья 41. Разрешение на строительство

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Заявления о проведении резонирования подаются в обязательном порядке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- владельцы объектов недвижимости, примыкающих к территории, по отношению к которой предполагается произвести изменения;
- иные субъекты, признанные Комиссией заинтересованными сторонами.

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

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

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

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

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

Статья 45. Основные положения о подготовке документации по планировке территории

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты социального муниципального жилищного фонда;

- библиотеки;

- места досуга и объекты организаций культуры;

- объекты массовой физической культуры и спорта;

- места массового отдыха жителей населенных пунктов;

- объекты внешнего благоустройства и озеленения территории населенных пунктов;

- объекты освещения улиц;

- места захоронения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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