

 Администрация муниципального образования

 «Хоринский район» Республики Бурятия

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ** |
| **Правила землепользования и застройки МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «Краснопартизанское» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ** **«ХОРИНСКИЙ РАЙОН» РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ** |
|
|

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

2019 г.

1. Цели разработки проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район Республики Бурятия

Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия (далее также – проект Правил) разработан в целях реализации полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия по градостроительному зонированию территории сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия, определению основных направлений политики в сфере градостроительного и земельного регулирования в сельском поселении «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия.

Проект выполнен в 2019 году на основании муниципального контракта № Ф.2019.411141 от 12.07.2019 г.

Муниципальный заказчик: Комитет по управлению муниципальным хозяйством и имуществом «Хоринский район».

Разработчики проекта:

- Общество с ограниченной ответственностью «Земельно-Кадастровая Компания».

Состав проекта:

1) пояснительная записка;

2) порядок применения правил землепользования и застройки;

3) карта градостроительного зонирования;

4) градостроительные регламенты.

Обязательность принятия органами местного самоуправления правил землепользования и застройки определяется тремя основополагающими федеральными законами: Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ.

Вопрос о принятии органами местного самоуправления правил землепользования и застройки стал особенно актуальным в связи с тем, что в соответствии с частью 3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 1.4 статьи 3, пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» на территории сельских поселений после 31 декабря 2017 года:

- не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях;

- прекращаются полномочия глав администраций по изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства при отсутствии утверждённых правил землепользования и застройки.

Таким образом, отсутствие правил землепользования и застройки (далее также – Правил) с 31 декабря 2012 года парализует деятельность органов местного самоуправления в части регулирования застройки территории муниципального образования, что обуславливает необходимость скорейшего принятия правил землепользования и застройки в сельском поселении «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия.

2. Материалы, использовавшиеся при подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район, Республики Бурятия

*Федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации:*

* Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее также - ГрК РФ);
* Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
* Земельный кодекс Российской Федерации (далее также - ЗК РФ);
* Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
* Гражданский кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
* Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
* Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
* Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
* Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
* Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
* Федеральный закон от 24.11.1995 №181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" и др.;
* Федеральный закон от 31.12.2017 N 507-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";
* Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";
* Свод правил "СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820;
* Свод правил "СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", принятый Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30.12.1999 № 94;
* Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
* Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

**3. Внесение изменений в градостроительное зонирование**

Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки в части видов и границ территориальных зон, установленных регламентов подготовлены в составе материалов по градостроительному обоснованию проекта о внесении изменений для направления в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки поселения с целью корректировки в установленном порядке нормативно-правового акта местного самоуправления.

Проектом предлагается в соответствии с Муниципальным контрактом № Ф.2019.411141 от 12.07.2019 г. «Внесение изменений в документацию территориального планирования и градостроительного зонирования» сельского поселения «Краснопартизанское» муниципального образования Хоринский район Республики Бурятия.





Администрация муниципального образования

«Хоринский район» Республики Бурятия

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ** |
| **Правила землепользования и застройки МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «Краснопартизанское »МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ** **«Хоринский РАЙОН» РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ** |
|
|

**УТВЕРЖДЕНЫ**

**Решением совета депутатов**

**муниципального образования**

 **Хоринский район**

**Республики Бурятия**

**№ 5-14/19 от «04» декабря 2019 г.**

2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Глава I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Глава II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 7. Виды и состав территориальных зон

Статья 8. Карта градостроительного зонирования

Глава III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 9. Градостроительный регламент

Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 12. Градостроительные регламенты по территориальным

1. Градостроительный регламент жилой зоны
2. Градостроительный регламент общественно-деловые зоны
3. Градостроительный регламент производственные зоны
4. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования
5. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры
6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры
7. Градостроительный регламент рекреационной зоны
8. Градостроительный регламент территории общего пользования
9. Градостроительные регламенты зоны специального назначения

Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

***Глава I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ***

**Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.
2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения.
3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов, установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.
5. Застройка земельных участков, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные 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.
6. Реконструкция указанных в [пункте 5](#P107) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с установленным 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.
7. В случае если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.
8. Образование земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными до дня вступления в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения «Краснопартизанское», права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны, осуществляется с учетом фактического использования образуемых земельных участков.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков в целях приведения в соответствие с видом разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на них и возведенных до дня вступления в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения «Краснопартизанское», права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны, осуществляется с учетом их фактического использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540.

Образование земельных участков в целях предоставления земельных участков в соответствии с пунктом "д" части 1 статьи 1 Закона Республики Бурятия от 16.10.2002 N 115-III "О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности" осуществляется в соответствии с их фактическим использованием.

**Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. 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.

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

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

4. Решение об изменении видов разрешенного использования земельных участков, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, принимается в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решение об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства принимается в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства.

**Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения «Краснопартизанское» осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. При подготовке документации по планировке территории поселений может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией сельского поселения. Данное решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в источниках официального опубликования и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления.

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании генерального плана сельского поселения. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

4. Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

5. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации в источнике официального опубликования и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления.

**Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

. На публичные слушания выносятся следующие вопросы землепользования и застройки:

- проект генерального плана городского округа;

- внесение изменений в генеральный план городского округа;

- проект правил землепользования и застройки;

- внесение изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территории;

- проекты межевания территории;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся по инициативе населения сельского поселения, Совета депутатов или Главы сельского поселения, а также на основании заявлений физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров 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.

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

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров, несут физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

5. Заключение о результатах проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подготавливается в течение пяти рабочих дней со дня проведения публичных слушаний и подписывается председателем постоянно действующей комиссии по вопросам градостроительной деятельности.

Заключение о результатах проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежит опубликованию в официальном источнике опубликования и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

**Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила может осуществляться применительно к частям территории сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила могут подаваться:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Бурятия в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения и если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Указанные предложения направляются в комиссию.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения с рекомендациями о внесении соответствующего изменения или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения.

5. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов с учетом результатов публичных слушаний.

6. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

7. Решение Совета депутатов об утверждении Правил с внесенными в них изменениями вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

1**.** Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией МО «Хоринский район».

2. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, на территории сельского поселения «Краснопартизанское» осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

3. Разрешение на строительство (за исключением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, а также объектов, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент) выдается уполномоченным органом Администрации муниципального района.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, павильонов, навесов и других);

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, временных построек;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Бурятия о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется строительный контроль и государственный строительный надзор. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а также застройщиком или заказчиком. Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Республики Бурятия.

5. Построенный, реконструированный, отремонтированный объект капитального строительства подлежит приемке в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органами, выдавшими разрешение на строительство.

6. Перечень документов, прилагаемых к заявлениям о выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

***Глава II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ***

**Статья 7. Виды и состав территориальных зон**

1. На карте градостроительного зонирования сельского поселения «Краснопартизанское» определены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Населенные пункты | Ж |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |  |
| Зона сельскохозяйственного использования | СХ |
| **Зоны рекреационные** |  |
| Зона рекреационная | Р |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | Т |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зона производственного назначения** |  |
| Зона производственного назначения | П |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СК |
| Зона размещения отходов | СО |

На карте градостроительного зонирования населенных пунктов определены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Ж |
| **Общественно-деловые зоны** |  |
| Зона общественно-деловая | ОД |
| **Производственные зоны** |  |
| Зона производственная | П |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |  |
| Зона сельскохозяйственного использования | СХ |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | Т |
| **Зоны рекреационные** |  |
| Зона рекреационная | Р |
| **Территории общего пользования** |  |
| Территории общего пользования | ТОП |

1) жилые зоны - зона застройки индивидуальными жилыми домами, включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных одноквартирных, двухквартирных, жилых домов с прилегающими земельными участками.

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

В общественно-деловых зонах размещаются объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок для автомобилей, объекты делового, финансового назначения, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также отдельно стоящие жилые дома, гостиницы, многоэтажные гаражи;

3) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также зоны размещения коммунальных и складских объектов.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

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

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, многолетними насаждениями, зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом;

5) зоны инженерной и транспортной инфраструктур - зоны размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

6) зоны рекреационного назначения - зоны, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также зоны в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав зон рекреационного назначения входят земельные участки, на которых размещаются дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы и трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты;

7) территории общего пользования включают в себя площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары;

Зоны особо охраняемых территорий - территории и (или) земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Территории и земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия Российской Федерации (памятники истории и культуры), объекты археологического наследия, достопримечательные места (в том числе места бытования исторических промыслов, производств и ремесел) используются строго в соответствии с их целевым назначением. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Зоны особо охраняемых территорий и градостроительные регламенты этих зон устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Границы территорий объектов культурного наследия (охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта), а также режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах указанных зон устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия;

2. Границы территориальных зон установлены по линиям улиц и проездов.

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

**Статья 8. Карта градостроительного зонирования**

1. Границы территориальных зон установлены на карте градостроительного зонирования.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте ограничений по использованию территорий. Границы зон охраны объектов культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.