



общество с ограниченной ответственностью

**ЗЕМЕЛЬНО-
КАДАСТРОВАЯ
КОМПАНИЯ**

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1
e-mail: zemkads@gmail.com
+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10
www.земельно-кадастровая-компания.рф

Администрация муниципального образования городского поселения
«Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«ПОСЕЛОК ОНОХОЙ» ЗАИГРАЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ
БУРЯТИЯ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2019 Г.

1. Цели разработки проекта Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия

Проект Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия (далее также – проект Правил) разработан в целях реализации полномочий органов местного самоуправления городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, Республики Бурятия по градостроительному зонированию территории городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, Республики Бурятия, определению основных направлений политики в сфере градостроительного и земельного регулирования в городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, Республики Бурятия.

Проект выполнен в 2019 году на основании муниципального контракта №01023000034190000110001 от 23.09.2019г.

Муниципальный заказчик: Администрация муниципального образования городского поселения «Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия.

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 городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, Республики Бурятия.

2. Материалы, использовавшиеся при подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, 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 №01023000034190000110001 от 23.09.2019г. «Внесение изменений в документацию территориального планирования и градостроительного зонирования» городского поселения «Поселок Онохой» муниципального образования Заиграевского района, Республики Бурятия.



общество с ограниченной ответственностью

**ЗЕМЕЛЬНО-
КАДАСТРОВАЯ
КОМПАНИЯ**

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

Администрация муниципального образования городского поселения
«Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«ПОСЕЛОК ОНОХОЙ» ЗАИГРАЕВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ
БУРЯТИЯ**

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением совета депутатов
муниципального образования
Заиграевского район
Республики Бурятия

№ ____ от « ____ » _____ 20 ____ 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

Приложение

Глава III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 9. Градостроительный регламент

1. 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. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

2. 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.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) 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;

3) в границах территорий общего пользования;

4) занятые линейными объектами;

5) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. При строительстве объектов капитального строительства для обслуживания населения необходимо размещение гостевых стоянок в пределах границ данного земельного участка.

5. При строительстве объектов капитального строительства с объектом вспомогательного назначения, необходимого для его функционирования, требуется их размещение в пределах границ данного земельного участка.

6. При наличии технических условий для подключения объекта капитального строительства к централизованным сетям водоотведения строительство таких объектов с локальными очистными сооружениями, выгребными ямами не допускается.

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

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) вспомогательные виды разрешенного использования;

3) условно разрешенные виды использования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным

видам использования и осуществляются вместе с ними. Площадь, занимаемая объектами, виды разрешенного использования которых относятся к вспомогательным видам, не должна превышать 10 процентов от общей площади земельного участка.

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

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

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются данными Правилами; для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства - законом Республики Бурятия.

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются настоящими Правилами, федеральными, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, а также в соответствии с утвержденными в установленном порядке сводами правил и нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» для всех территориальных зон устанавливается 1 м.

5. Предельная высота зданий определяется как расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

Предельное количество этажей определяется по количеству надземных этажей. При этом в число надземных этажей включаются технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

6. Максимальный процент застройки для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов может подлежать уточнению при оформлении градостроительного плана земельного участка.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» не устанавливается.

Статья 12. Градостроительные регламенты по территориальным

1) Градостроительный регламент жилой зоны

1. Код обозначения зоны : Ж-1

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Таблица 1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида
Основные виды разрешенного использования		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Передвижное жилье	2.4
4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
5	Обслуживание жилой застройки	2.7
6	Хранение автотранспорта	2.7.1.
7	Коммунальное обслуживание	3.1
8	Социальное обслуживание	3.2
9	Бытовое обслуживание	3.3
10	Здравоохранение	3.4
11	Образование и просвещение	3.5
12	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
13	Парки культуры и отдыха	3.6.2
14	Государственное управление	3.8.1
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
16	Деловое управление	4.1
17	Рынки	4.3
18	Магазины	4.4
19	Банковская и страховая деятельность	4.5

20	Общественное питание	4.6
21	Гостиничное обслуживание	4.7
22	Развлекательные мероприятия	4.8.1
23	Служебные гаражи	4.9
24	Автомобильные мойки	4.9.1.3
25	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
26	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
27	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
28	Площадки для занятий спортом	5.1.3
29	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
30	Связь	6.8
31	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
32	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
33	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
34	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
35	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
36	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
37	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2. Условные виды разрешенного использования		
38	Религиозное использование	3.7
39	Приюты для животных	3.10.2

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (Индивидуальное жилищное строительство) - 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- блокированная жилая застройка-800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

2) максимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) -2500 квадратных метров при ширине земельного участка не более 40 метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 5000 квадратных метров при ширине земельного участка не более 50 метров;
- блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров при ширине земельного участка не более 40 метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке больше утвержденных максимальных размеров, то для данного

земельного участка этот размер считается максимальным в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

3) Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3м;

3) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1м;

4) минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 15м;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается не более 30 метров и установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, и ограждения, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра.

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов ит.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства

размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;

9) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

10) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в статье 12 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, айва, черешня, слива, и т.д.) и не менее 5м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника соседнего домовладения.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1. Код обозначения зоны : Ж-2

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие многоэтажные многоквартирные) жилые дома, коттеджного (усадебного) типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Таблица 2 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и	Код вида
-------	--	----------

объектов капитального строительства		
Основные виды разрешенного использования		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Передвижное жилье	2.4
4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
5	Обслуживание жилой застройки	2.7
6	Хранение автотранспорта	2.7.1.
7	Коммунальное обслуживание	3.1
8	Социальное обслуживание	3.2
9	Бытовое обслуживание	3.3
10	Здравоохранение	3.4
11	Образование и просвещение	3.5
12	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
13	Парки культуры и отдыха	3.6.2
14	Государственное управление	3.8.1
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
16	Деловое управление	4.1
17	Рынки	4.3
18	Магазины	4.4
19	Банковская и страховая деятельность	4.5
20	Общественное питание	4.6
21	Гостиничное обслуживание	4.7
22	Развлекательные мероприятия	4.8.1
23	Служебные гаражи	4.9
24	Автомобильные мойки	4.9.1.3
25	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
26	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
27	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
28	Площадки для занятий спортом	5.1.3
29	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
30	Связь	6.8
31	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
32	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
33	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
34	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
35	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
36	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
37	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
2. Условные виды разрешенного использования		
38	Религиозное использование	3.7
39	Приюты для животных	3.10.2

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

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

1) **минимальная площадь земельных участков:**

- малоэтажная жилая застройка - 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;

- блокированная жилая застройка - 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

2) максимальная площадь земельных участков

- малоэтажная жилая застройка - 1200 квадратных метров при ширине земельного участка не более 30 метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 1200 квадратных метров при ширине земельного участка не более 30 метров;

- блокированная жилая застройка - 1200 квадратных метров при ширине земельного участка не более 30 метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке больше утвержденных максимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается максимальным в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ. Для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

3) Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3м;

3) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1м;

4) минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 15м;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

б) максимальная высота зданий, строений, сооружений

на территории земельных участков устанавливается не более 30 метров и установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, и ограждения, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра.

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов ит.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства

размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки

устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки

устанавливается в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки

территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня,

груша, айва, черешня, слива, и т.д.) и не менее 5м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника соседнего домовладения.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2) Градостроительный регламент общественно-деловые зоны

1. Код обозначения зоны – ОД

2. Цель выделения зоны:

Развитие существующих и преобразуемых территорий , предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах.

Развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

ОД - Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.

Таблица 3 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
<u>Основные виды разрешенного использования</u>			
1	Предпринимательство В том числе: Деловое управление Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.0 4.1 4.2	- скверы, бульвары, набережные; - площади; - размещение объектов некапитального строительства

	Рынки	4.3	мелкорозничной торговли и общественного питания; - благоустройство территории - наземные автостоянки закрытого и открытого типа перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
	Магазины	4.4	
	Банковская и страховая деятельность	4.5	
	Общественное питание	4.6	
	Гостиничное обслуживание	4.7	
	Развлечения	4.8	
	Служебные гаражи	4.9	
2	Отдых (рекреация) В том числе Спорт	5.0 5.1	детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - площадки хозяйственные; - объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования;
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
4	Общественное использование объектов капитального строительства В том числе: Коммунальное обслуживание Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Здравоохранение Образование и просвещение Культурное развитие Общественное управление Обеспечение научной деятельности Ветеринарное обслуживание	3.0 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.8 3.9 3.10	объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; - общественные туалеты; - площадки для мусоросборников; - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
<u>Условно разрешенные виды использования</u>			
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
2	Блокированная жилая застройка	2.3	
3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	
5	Религиозное использование	3.7	

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил;

2) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории:

- для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,7;
- для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 2,3;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
- стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

б) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил. При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений и при развитии

застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков

- 500 квадратных метров для складских объектов;
- для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков

- V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 Правил;

11) минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3) Градостроительный регламент производственные зоны

1. Код обозначения зоны -П

2. Цель выделения зоны – формирование и развитие зоны объектов промышленного производства, производственных и складских объектов различных

классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных нормативов.

Территории в границах отвода объектов производственных зон, а также их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (II) включает в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий IV-V классов опасности, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой и розничной торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Таблица 4 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
<u>Основные виды разрешенного использования</u>			
1	Производственная деятельность В том числе: Легкая промышленность Пищевая промышленность Нефтехимическая промышленность Строительная промышленность Энергетика Связь Склады	6.0 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9	- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала предприятий; - помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель); - артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие
2	Транспорт	7.0	сооружения для подготовки технической воды;
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	- киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны
4	Коммунальное обслуживание	3.1	розничной торговли и обслуживания;
5	Служебные гаражи	4.9	- объекты общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с
<u>Условно разрешенные виды использования</u>			
1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	непосредственным обслуживанием
2	Магазины	4.4	производственных и
3	Общественное питание	4.6	промышленных предприятий;
4	Ветеринарное обслуживание	3.10	- аптечные учреждения; - объекты бытового

		обслуживания персонала предприятий; - пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи; - площадки для мусоросборников; - общественные туалеты.
--	--	---

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил; либо по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – II;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

4) Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования

1. Код зоны - СХ

2. Цель создания зоны - Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) выделены для обеспечения правовых условий размещения сельскохозяйственных угодий, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

Таблица 5 Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Сельскохозяйственное использование	1.0	<ul style="list-style-type: none"> - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости (сарай, бани, туалеты - устройство автомобильных дорог с твердым покрытием; - наземные автостоянки закрытого и открытого типа; - объекты торговли; - постройки для содержания мелких домашних животных и птицы; - объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов основного вида разрешенного использования; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную; - благоустройство территории; - площадки для мусоросборников; - детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий; - хозяйственные площадки.

Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь

Площадь земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами

2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 3 м;

3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений
Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %

5) иные параметры

Теплицы и парники размещаются на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли

Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м

от поверхности земли.

5) Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры

Кодовое обозначение И- Зона инженерной инфраструктуры включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло- и электроснабжения, связи, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, установления санитарно-защитных зон, охранных зон таких объектов, сооружений и коммуникаций.

Таблица 6 **Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Коммунальное обслуживание	3.1	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов основного вида разрешенного использования;
2	Трубопроводный транспорт	7.5	
3	Склады	6.9	
4	Транспорт	7.0	
Условно разрешенные виды использования			
1	Служебные гаражи	4.9	Объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

б) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков – 2 000 квадратных метров для складских объектов; для объектов иного не жилого назначения данный параметр не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

11) Минимальные расстояния от фундамента здания (любого) до инженерных сетей

- Водопровод и напорная канализация – 5 метров.
- Газопроводы горючих газов, в зависимости от давления в системе, МПа

(кгс/см²):

- о низкого, до 0,005 (0,05) – 2 метра;
- о среднего, свыше 0,005 (0,05) до 0,3 (3) – 4 метра;
- о высокого:
 - свыше 0,3 (3) до 0,6 (6) – 7 метров;
 - свыше 0,6 (6) до 1,2 (12) – 10 метров.
- Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см;
- Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра;

Тепловые сети - СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Параметры разрешенного использования:

установление санитарно-защитных зон, охранных зон объектов инженерной инфраструктуры должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам.

б) Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

1. Код обозначения зоны - Т

2. **Цели создания зоны** - для обеспечения правовых условий формирования объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Подзона 1

Кодовое обозначение - (Т-1) включает в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, а также размещения иных объектов, связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта.

Таблица 7 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1			
Основные виды разрешенного использования			
1	Железнодорожный транспорт	7.1	
2	Коммунальное обслуживание	3.1	
	Условно разрешенные виды использования		
1	Предпринимательство	4.0	
	В том числе:		
	Деловое управление	4.1	
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	
	Рынки	4.3	
	Магазины	4.4	
	Банковская и страховая деятельность	4.5	
	Общественное питание	4.6	
	Гостиничное обслуживание	4.7	
Развлечения	4.8		
Служебные гаражи	4.9		
2	<u>Склады</u>	6.9	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил; либо по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков – 10000 квадратных метров для складских

объектов; для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

11) для линий железнодорожного транспорта устанавливаются санитарные разрывы; для объектов железнодорожного транспорта, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаются санитарно-защитные зоны;

12) величина санитарных разрывов и размер санитарно-защитных зон устанавливаются в соответствии с требованиями санитарных нормативов;

13) территории санитарных разрывов и санитарно-защитных зон должны быть озеленены не менее чем на 40 процентов;

14) в полосе отвода железной дороги не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

размещение объектов капитального строительства в полосе отвода железной дороги и санитарных разрывах в защитной зоне, допускается при соблюдении требований технических регламентов

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Подзона 2

Кодовое обозначение - (Т-2) включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций наземного транспорта (автомобилей) и установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

Зона транспорта представлена полосой отвода автомагистралей в границах красных линий застройки, выделяемых в соответствии с документами территориального планирования с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований, гражданской обороны.

Таблица 8 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования		
1	Автомобильный транспорт	7.2	Предприятия и учреждения по

2	Коммунальное обслуживание	3.1	обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи; Службы оформления заказов и билетов;
3	Служебные гаражи	4.9	
	Условно разрешенные виды использования		
	Предпринимательство	4.0	
	В том числе:		
	Деловое управление	4.1	
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	
	Рынки	4.3	
	Магазины	4.4	
	Банковская и страховая деятельность	4.5	
	Общественное питание	4.6	
	Гостиничное обслуживание	4.7	
	Развлечения	4.8	
	Служебные гаражи	4.9	
	Склады	6.9	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и Технических регламентов

Параметры разрешенного использования:

установление полос отвода автомагистралей, санитарно – защитных зон и санитарных разрывов объектов, сооружений и коммуникаций наземного транспорта должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам (за исключением сложившейся застройки) и осуществляться в соответствии с документами территориального планирования;

в границах полосы отвода автомагистралей (в красных линиях) не допускается размещение объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;

размещение объектов транспорта, объектов дорожного сервиса и хозяйства, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов и требованиям законодательства о безопасности движения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил; либо по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений,

сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 8 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

7) Градостроительный регламент рекреационной зоны

1. Код обозначения зоны - Р

2. Цели создания зоны - для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

В состав рекреационных зон могут включаться территории муниципального образования, занятые лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в указанной зоне.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие Лесного кодекса Российской Федерации, Водного Кодекса Российской Федерации, осуществляется в соответствии с указанными кодексами.

Таблица 9 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования		

1	Отдых(рекреация) В том числе: Спорт Природно-познавательный туризм Охота и рыбалка Причалы для маломерных судов Поля для гольфа и конных прогулок	5.0 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	- вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха, размещение объектов некапитального строительства - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;
2	Общее пользование водными объектами	11.1	- общественные туалеты
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную
	Условно разрешенные виды использования		
1	Предпринимательство В том числе: Общественное питание Развлечение Служебные гаражи	4.0 4.6 4.8 4.9	

Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений границах района зонирования (части территориальной зоны в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями законодательства Республики Бурятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил;

а так же

Минимальная площадь парка — 10 га

Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га

Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/чел.

Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел.

Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м²/чел

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов

капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;
8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

8) Градостроительный регламент территории общего пользования

Таблица 10

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ТОП	Территория общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-		-	

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

9) Градостроительные регламенты зоны специального назначения

Таблица 11

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
СН1	зона кладбищ	Ритуальная деятельность	12.1	-		-	
СН2	зона размещения отходов	Специальная деятельность	12.2	-			
		Коммунальное обслуживание	3.1	-			

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил;
- 2) максимальная площадь земельного участка для размещения кладбища – 40 га.
- 3) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;
- 3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;
- 6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 7) максимальный класс опасности I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны
- 8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 Правил;
- 9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

На территории МО СП «Поселок Онохой» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на картах градостроительного зонирования

№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
1	Охранная зона	Охранная зона ЛЭП 110 кВ	20 м по обе стороны вдоль воздушных линий	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
		Охранная зона ЛЭП 35 кВ	15 м по обе стороны вдоль воздушных линий	
		Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 м по обе стороны вдоль воздушных линий	
		Придорожные полосы автомобильных дорог местного значения	25 м	Федеральный закон "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 08.11.2007 N 257-ФЗ

		Охранные зоны объектов системы газоснабжения	100 м	Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
		Охранные зоны магистральных трубопроводов		Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9
		Охранные зоны гидрометеорологических станций		Постановление Совмина СССР от 06.01.1983 г. №19 «Об усилении мер по обеспечению сохранности гидрометеорологических станций, осуществляющих наблюдение и контроль за состоянием природной среды»
		Охранные зоны геодезических пунктов		Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.1996 г. № 1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации»
		Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением		Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 №972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»
2	Зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения		СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
3	Санитарно-защитная зона	II класс – скотомогильник	500 м	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны
		II класс – полигоны ТБО	500 м	

		V класс – сельские кладбища	50 м	и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		санитарно-защитные зоны объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия		Постановление Правительства РФ от 24.02.1999г. № 208 «Об утверждении Положения о зоне защитных мероприятий, устанавливаемой вокруг объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия»
4	Водоохранная зона	водоохранные зоны рек, ручьев	50-200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		водоохранные зоны озер, водохранилищ	100 м	
		прибрежная защитная полоса	100	
5	Иные зоны	Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья		Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается»
		Буферная экологическая зона Байкальской природной территории	Вся территория поселения	Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ
		Пограничная зона	Вся территория поселения	Приказ ФСБ РФ от 16 июня 2006 г. №283 "О пределах пограничной зоны на территории Республики Бурятия"
		зеленые зоны, лесопарковые зоны		Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон»

		зоны охраняемых объектов		Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»
		запретные зоны, запретные районы объектов обороны и безопасности		Постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 г. № 135 « Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов»
6	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Водозаборные сооружения	50м - I пояс санитарной охраны, II и III – по расчету	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"

На карте ограничений на использование территорий выделены следующие зоны:

- В – Водоохранная зона;
- З – Зона затоплений 1-% обеспеченности;
- СЗЗ – санитарно-защитная зона от объектов;
- ЗСО – зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

На карте зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов выделены следующие зоны:

- В. – Водоохранная зона

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Для охраны источников питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством.

3. Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим деятельности в пределах Зоны В:

- Закон Российской Федерации "Об охране окружающей природной среды";
- Закон Российской Федерации "О санитарно - эпидемиологическом благополучии

населения";

- Водный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 N 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных полос".

4. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос уточняются в проектах водоохранных зон из конкретных условий планировки и застройки.

5. Описание зон и градостроительные регламенты по условиям охраны водных объектов.

Водоохранная зона водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону реки Уда (200м в обе стороны от оси) и рек.

Назначение водоохранной зоны - установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Уда - источника питьевого водоснабжения;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно - химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово - огородных участков;

- проведение рубок главного пользования.

Виды использования, требующие специального согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов РФ:

- строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;

- добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

- СЗЗ. – санитарно-защитная зона от объектов.

Ограничения:

1. Не допускается:

- размещение жилых зданий;
- размещение детских объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения;
- размещений учреждений здравоохранения и отдыха;
- размещения спортивных сооружений;
- размещение садов, парков и огородов.

Виды использования, указанные в пункте 1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:

- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- наличия положительного заключения соответствующего центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и уполномоченными органами охраны природы при положительном заключении Государственной экологической экспертизы.

3. Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.