

 Администрация муниципального образования городского поселения

«Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ** |
| **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.



Администрация муниципального образования городского поселения

«Поселок Онохой» Заиграевского района Республики Бурятия

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ** |
| **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 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 городского 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 городского поселения «Поселок Онохой», 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 городского поселения «Поселок Онохой», 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 городского поселения «Поселок Онохой» 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 городского 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 городского 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 городского поселения, Совета депутатов или Главы городского 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 городского поселения.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану городского 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 ГП «Поселок Онохой».

2. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, на территории городского поселения «Поселок Онохой» 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 городского поселения «Поселок Онохой» 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 городского 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.

***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](#Par256) 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 | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| Основные виды разрешенного использования |  | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; - содержание и разведение сельскохозяйственных животных;- строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины; - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - размещение детских игровых и спортивных площадок;- площадки для мусоросборников; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;- хозяйственные площадки. |
| 1 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство;размещение дачных домов и садовых домов) | 2.1 |
| 2 | Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| 3 | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| 4 | Обслуживание жилой застройки (Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6)В том числе:Коммунальное обслуживаниеСоциальное обслуживаниеБытовое обслуживаниеЗдравоохранениеОбразование и просвещениеКультурное развитиеОбщественное управлениеОбеспечение научной деятельностиВетеринарное обслуживание | 2.73.13.23.33.43.53.63.83.93.10 |
| 5 | Отдых (рекреация)В том числеСпорт | 5.1 |
| 6 | Общее пользование территорииРазмещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | 12.0 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядкаРазмещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Условно разрешенные виды использования |  |  |
| 7 | Религиозное использование | 3.7 |  |
|  | Предпринимательство (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.)В том числе:Деловое управлениеТорговые центры(Торгово-развлекательные центры)РынкиМагазиныБанковская и страховая деятельностьОбщественное питаниеГостиничное обслуживаниеРазвлеченияОбслуживание автотранспорта | 4.14.24.34.44.54.64.74.84.9 |  |

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 менее 50 метров;

- блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 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 объектов капитального строительства | Код вида | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** |  | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур; - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта; - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - размещение детских игровых и спортивных площадок;- площадки для мусоросборников; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;- хозяйственные площадки |
| 1 | **Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)** | 2.1 |
| 2 | **Приусадебный участок личного подсобного хозяйства** | 2.2 |
| 3 | **Блокированная жилая застройка** | 2.3 |
| 4 | **Среднеэтажная жилая застройка** | 2.5 |
| 5 | **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)** | 2.6 |
| 6 | **Обслуживание жилой застройки**(Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6)**В том числе:****Коммунальное обслуживание****Социальное обслуживание****Бытовое обслуживание****Здравоохранение****Образование и просвещение****Культурное развитие****Общественное управление****Обеспечение научной деятельности****Ветеринарное обслуживание** | 3.13.23.33.43.53.63.83.93.10 |
| 7 | **Отдых (рекреация)**В том числе**Спорт** | 5.1 |  |
| 8 | **Общее пользование территории**Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | 12.0 |
| 9 | **Обеспечение внутреннего правопорядка**Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
| 10 | **Религиозное использование** | 3.7 |  |
| 11 | **Предпринимательство**(Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.)В том числе:**Деловое управление****Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)****Рынки****Магазины****Банковская и страховая деятельность****Общественное питание****Гостиничное обслуживание****Развлечения****Обслуживание автотранспорта** | 4.14.24.34.44.54.64.74.84.9 |  |

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 менее 30 метров;

- блокированная жилая застройка - 1200 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 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;**

**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) 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.

1. **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 |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |  |
| 1 | **Предпринимательство** (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.)В том числе:**Деловое управление****Торговые центры****(Торгово-развлекательные центры)****Рынки****Магазины****Банковская и страховая деятельность****Общественное питание****Гостиничное обслуживание****Развлечения****Обслуживание автотранспорта** | 4.0 | - скверы, бульвары, набережные;- площади;- размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;- благоустройство территории- наземные автостоянки закрытого и открытого типа перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;- площадки хозяйственные;- объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования;- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;- общественные туалеты;- площадки для мусоросборников;- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи |
| 2 | **Отдых (рекреация)**В том числе**Спорт** | 5.1 |
| 3 | **Общее пользование территории**Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы |  |
| 4 | **Общественное использование объектов капитального строительства**Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.**В том числе:****Коммунальное обслуживание****Социальное обслуживание****Бытовое обслуживание****Здравоохранение****Образование и просвещение****Культурное развитие****Общественное управление****Обеспечение научной деятельности****Ветеринарное обслуживание** | 3.13.23.33.43.53.63.83.93.10 |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
|  | **Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)** | 2.1 |  |
|  | **Блокированная жилая застройка** | 2.3 |  |
|  | **Среднеэтажная жилая застройка** | 2.5 |  |
|  | **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)** | 2.6 |  |
|  | **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;

**6) 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.
2. **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 (П) 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 |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |  |
| 1 | **Производственная деятельность****В том числе:****Легкая промышленность**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса**Пищевая промышленность**Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий**Нефтехимическая**Строительная промышленностьРазмещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции**Энергетика**Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1**Связь**Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1**Склады**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов  | 6.36.46.56.66.76.86.9 | - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала предприятий;- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;- киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;- объекты общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;- аптечные учреждения;- объекты бытового обслуживания персонала предприятий;- пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;- площадки для мусоросборников;- общественные туалеты. |
| 2 | **Транспорт**Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5 | 7.0 |  |
| 3 | **Общее пользование территории**Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | 12.0 |
| 4 | **Коммунальное обслуживание**Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 5 | **Обслуживание автотранспорта**Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  | 4.9 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
| 1 | **Обеспечение внутреннего правопорядка** | 8.3 |  |
| 2 | **Магазины** | 4.4 |  |
| 3 | **Общественное питание** | 4.6 |  |
| 4 | **Ветеринарное обслуживание** | 3.10 |  |

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 31настоящих 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, – 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;

10) минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 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.

.

1. **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**(Ведение хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции) | 1.0 | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости (сараи, 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

1. минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 3 м;
2. предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %
4. 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.

1. **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**Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | Объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов основного вида разрешенного использования;Объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную; |
| 2 | **Трубопроводный транспорт**Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |  |
|  | **Склады**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов  | 6.9 |  |
|  | **Транспорт**Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5 | 7.0 |  |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
|  | **Обслуживание автотранспорта**Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  | 4.9 |  |

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;

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 – 2 000 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) 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):

o низкого, до 0,005 (0,05) – 2 метра;

o среднего, свыше 0,005 (0,05) до 0,3 (3) – 4 метра;

o 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.

1. **Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры**

1.**Код обозначения зоны - Т**

2. **Цели создания зоны** - для обеспечения правовых условий формирования объектов транспортной инфраструктур, 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**Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых) | 7.1 |  |
| 2 | **Коммунальное обслуживание**Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |  |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
|  | **Предпринимательство** (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.)**В том числе:****Деловое управление****Торговые центры(Торгово-развлекательные центры)****Рынки****Магазины****Банковская и страховая деятельность****Общественное питание****Гостиничное обслуживание****Развлечения****Обслуживание автотранспорта** | 4.14.24.34.44.54.64.74.84.9 |  |
|  | **Склады**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов  | 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 нежилого 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**размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 | Предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;Службы оформления заказов и билетов; |
| 2 | **Коммунальное обслуживание**Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
|  | **Обслуживание автотранспорта**Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  | 4.9 |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
|  | **Предпринимательство** (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.)**В том числе:****Деловое управление****Торговые центры(Торгово-развлекательные центры)****Рынки****Магазины****Банковская и страховая деятельность****Общественное питание****Гостиничное обслуживание****Развлечения** | 4.14.24.34.44.54.64.74.8 |  |
|  | **Склады**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов  | 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 главе8 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

1. **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)**Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. В том числе:**Спорт****Природно-познавательный туризм****Охота и рыбалка****Причалы для маломерных судов****Поля для гольфа и конных прогулок** | **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;- общественные туалеты- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную |
| 2 | **Общее пользование водными объектами**Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | **11.1** |
| 3 | **Общее пользование территории**Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | **12.0** |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |  |  |
|  | **Предпринимательство**Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности**В том числе:****Общественное питание****Развлечение****Обслуживание автотранспорта** | **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 27настоящих 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 35настоящих 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.

1. **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 общего пользования | 12.0 | **-** |  | **-** |

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

1. **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 нежилого 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 | Нормативныйдокумент |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона ЛЭП 110 кВ | 20 мпо 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 мпо 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 и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. ПостановлениемГлавного государственногосанитарного врачаРоссийской Федерацииот 25.09.2007 №74) |
| II класс – полигоны ТБО | 500 м |
| V класс – сельские кладбища | 50 м |
| 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 полосах".

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 водоохраной 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%.