****

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ**

670013 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская 76А, оф. 22

ОГРН 1150327000702 ИНН 0326536774

e-mail: [zemkads@mail.ru](mailto:zemkads@mail.ru)www.земельно-кадастровая-компания.рф

тел. 8 (3012) 577-855, 8 (3012) 577-388

|  |
| --- |
| ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ |
| В Правила землепользования и застройки МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  городского поселения «Северомуйское»  Муйского района  Республики Бурятия  **Пояснительная записка** |
|
|

**2022 г.**

1. Цели разработки проекта Правил землепользования и застройки городского поселения «Северомуйское» Муйского района Республики Бурятия

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

Проект выполнен в 2022 году на основании Договора возмездного оказания услуг №263-УМ от 22.02.2022 г.

Муниципальный заказчик: Администрация муниципального образования городское поселение «Северомуйское» Муйскогорайона 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 2017 года парализует деятельность органов местного самоуправления в части регулирования застройки территории муниципального образования, что обуславливает необходимость скорейшего принятия правил землепользования и застройки в городском поселении «Северомуйское» Муйского района Республики Бурятия.

2. Материалы, использовавшиеся при подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения «Муйская сельская администрация» Муйского 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 разрешенного использования и установленных градостроительных 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 Договором возмездного оказания услуг №263-УМ от 22.02.2022 г.«Внесение изменений в документацию территориального планирования и градостроительного зонирования»городского поселения «Северомуйское».

****

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ**

670013 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская 76А, оф. 22

ОГРН 1150327000702 ИНН 0326536774

e-mail: [zemkads@mail.ru](mailto:zemkads@mail.ru)www.земельно-кадастровая-компания.рф

тел. 8 (3012) 577-855, 8 (3012) 577-388

|  |
| --- |
| ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ |
| В Правила землепользования и застройки МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  городского поселения «Северомуйское»  Муйского района  Республики Бурятия |
|
|

**2022 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 ИЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

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

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.
2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения.
3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов, установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.
5. Застройка земельных участков, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
6. Реконструкция указанных в [пункте 5](#P107) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с установленным градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
7. В случае если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.
8. Образование земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными до дня вступления в силу Правил землепользования и застройки городского поселения «Северомуйское», 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 «Северомуйское», 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](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646B3CBCFABA43C75568DBE9E8E476D917CF7F3BAF9D75146443EBD4446C82Dr5yBJ) 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](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646ADC6D9C7F9347155D4BA9B80453DCB23ACAEEDF0DD06010B67FF004BC92C5ABEC6rByBJ) 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](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) 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](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решение об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства принимается в порядке, предусмотренном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) 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 «Северомуйское» 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](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646B3CBCFABA43C765C8BB19681476D917CF7F3BArFy9J) 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**

1. На публичные слушания выносятся следующие вопросы землепользования и застройки:

- проект генерального плана городского поселения;

- внесение изменений в генеральный план городского поселения;

- проект правил землепользования и застройки;

- внесение изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территории;

- проекты межевания территории;

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

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

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся по инициативе населения сельского поселения, Совета депутатов или Главы 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 сельского 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 городского поселения «Северомуйское».

2. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, на территории городского поселения «Северомуйское» осуществляется в соответствии с требованиями Земельного [кодекса](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646B3CBCFABA43C765C8BB29E8B476D917CF7F3BArFy9J) 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, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства, реконструкциина садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

3) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

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

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

6) 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;

7) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646B3CBCFABA43C765C8BB19681476D917CF7F3BArFy9J) 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](consultantplus://offline/ref=F3B06885773E6FEEC646B3CBCFABA43C765C8BB19681476D917CF7F3BArFy9J) Российской Федерации.

**Глава II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

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

1. Карта градостроительного зонирования выполнена на основе карты функциональных зон, выполненной в составе генерального плана МО ГП «Северомуйское», с учетом проектных решений.
2. На карте градостроительного зонирования выделены зоны:
3. жилые;
4. общественно-деловые;
5. производственные;
6. инженерной инфраструктуры;
7. транспортной инфраструктуры;
8. зоны энергетики;
9. сельскохозяйственного использования;
10. рекреационного назначения;
11. специального назначения;
12. обеспечения обороны и безопасности;
13. связи;
14. резервные;
15. территории общего пользования.
16. В состав жилых зон включаются зоны усадебной застройки и зоны застройки малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.
17. В состав общественно-деловых зон включаются зоны делового, общественного и коммерческого назначения, зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.
18. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур включаются зоны размещения производственных объектов, зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, иные виды зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.
19. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
20. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха.
21. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами и местами размещения отходов, режимных учреждений.
22. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков, считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.
23. Границы территориальных зон устанавливаются по:
24. границам земельным участкам;
25. предлагаемым границам населенных пунктов;
26. естественным границам природных объектов.
27. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами.
28. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.
29. Реконструкция указанных в части 14 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов 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.
30. Размещение объектов нового строительства должно осуществляться в соответствии с проектом планировки.

**Кодировка территориальных зон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы зон** | **Кодировка** | **Виды зон** |
| **Применительно к территории МО ГП «Северомуйское»** | | |
| **Жилые зоны** | Ж | Населенные пункты |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** | ТА | Зона автомобильного транспорта |
| ТЖ | Зона железнодорожного транспорта |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Специального назначения** | СК | Зона размещения кладбищ |
| СО | Зона размещения отходов |
| **Применительно к территории п.Северомуйск** | | |
| **Жилые зоны** | ЖУ | Зона усадебной застройки |
| ЖМ | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** | ОД | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| ОН | Зона объектов науки, образования |
| ОЗ | Зона объектов здравоохранения |
| ОК | Зона объектов культуры |
| **Производственные зоны** | П | Зона производственно-коммунальных объектов |
| **Рекреационные зоны** | РС | Зона объектов физкультуры и спорта |
| РО | Зона объектов прогулок и отдыха |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** | ТА | Зона автомобильного транспорта |
| ТЖ | Зона железнодорожного транспорта |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Зоны обеспечения обороны и безопасности** | БО | Зона обороны и безопасности |
| **Территории общего пользования** | ТОП | Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды) |
| **Резервные зоны** | ЗР | Зоны резервных территорий |

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенного пункта, при этом зона, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами, может состоять из двух и более контуров. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

**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](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) 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 зонам**

Градостроительные регламенты территориальных зон устанавливают виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в этих зонах.

Жилые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

**Зона усадебной застройки (ЖУ)** включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных и блокированных жилых домов с прилегающими земельными участками.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 2.1  2.3 | Для индивидуального жилищного строительства  Блокированная жилая застройка | 2 | Размеры  min 10 м.  max 40 м.  Площадь  min 0,04 га.  max0,25 га. | 50% | 3 |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Площадь  min 0,02 га.  max0,25 га. |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | \* | \* | \* | \* |
| 3.8 | Общественное управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 3.4 | Здравоохранение | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 2.4 | Передвижное жилье | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 3.6 | Культурное развитие | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.9 | Служебные гаражи | \* | \* | \* | \* |
| 3.2 | Социальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 13.1 | Ведение огородничества | \* | \* | \* | \* |
| 13.2 | Ведение садоводства | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

Расстояния до границы соседнего придомового участка по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

* от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов и с учетом зооветеринарных требований.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по Таблице 2.1.2 «Региональных нормативов градостроительного проектирования»;
* до душа, бани (сауны) – 8 м.;
* от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 м. (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

На территориях усадебной застройки (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Удельный вес озелененных территорий участков усадебной застройки составляет:

* в границах территории жилого района усадебной застройки– не менее 25 %;
* территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %.

Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.

Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается:

* для улиц не менее 15 м.;
* для проездов не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

* для улиц не менее 7,0 м.;
* для проездов не менее 3,5 м.

Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м

На территории усадебной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

**Зона жилой малоэтажной застройки (ЖМ)** включает в себя участки, предназначенные для размещения индивидуальных, блокированных и многоквартирных жилых домов малой этажности.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | Размеры  min 10 м.  max 40 м.  Площадь  min0,04 га.  max0,25 га. | 40 -50% | 3 |
| 2.1 | Малоэтажная жилая застройка |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| 3.8 | Общественное управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.4 | Здравоохранение | \* | \* | \* | \* |
| 3.2 | Социальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 2.4 | Передвижное жилье | \* | \* | \* | \* |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 3.6 | Культурное развитие | \* | \* | \* | \* |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 4.9 | Служебные гаражи | \* | \* | \* | \* |
| 6.0 | Производственная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 13.1 | Ведение огородничества | \* | \* | \* | \* |
| 13.2 | Ведение садоводства | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования*

Расстояния до границы соседнего придомового участка по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

* от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов и с учетом зооветеринарных требований.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по Таблице 2.1.2 «Региональных нормативов градостроительного проектирования»;
* до душа, бани (сауны) – 8 м.;
* от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 м. (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

На территориях усадебной застройки (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Удельный вес озелененных территорий участков усадебной застройки составляет:

* в границах территории жилого района усадебной застройки– не менее 25 %;
* территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %.

Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.

Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается:

* для улиц не менее 15 м.;
* для проездов не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

* для улиц не менее 7,0 м.;
* для проездов не менее 3,5 м.

Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

**Общественно-деловые зоны**

Цели выделения:

- для обеспечения правовых условий использования и строительства новых объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**Зона объектов административно-делового и общественного назначения (ОД)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и общегородского значения, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.8 | Общественное управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-  развлекательные центры (комплексы) | \* | \* | \* | \* |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.6 | Культурное развитие | \* | \* | \* | \* |
| 3.4 | Здравоохранение | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 3.2 | Социальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | Размеры  min 10 м.  max 40 м.  Площадь  min 0,04 га.  max 0,25 га. | 75 | 3 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | \* | \* | \* | \* |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | \* | \* | \* | \* |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 4.9 | Служебные гаражи | \* | \* | \* | \* |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | \* | \* | \* | \* |
| 3.4 | Здравоохранение | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | \* | \* | \* | \* |
| 6.9 | Склад | \* | \* | \* | \* |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования*

Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

Минимальные отступы от границ земельного участка – 2 м;

Максимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

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

**Зона объектов образования (ОН)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских объектов и иных объектов, связанных с ними.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | \* | \* | \* | \* |
| 3.5 | Образование и просвещение | \* | \* | \* | \* |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 3.6 | Культурное развитие | \* | \* | \* | \* |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | \* | \* | \* | \* |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования*

Объекты образования (объекты дошкольного, начального и среднего образования):

* размер земельного участка дошкольных учреждений не менее 35 кв. м. на 1 место.
* размер земельного участка общеобразовательных школ не менее 16 кв. м. на 1 место

Остальные объекты образования:

* размер земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений:

- расстояние до красных линий – 25м.

Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м., проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

Площадь озелененной территории - 6 кв.м. на человека.

**Зона объектов здравоохранения (ОЗ)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и объектов, связанных с ними.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.4 | Здравоохранение | \* | \* | \* | \* |
| 3.8 | Общественное управление | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.2 | Социальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | \* | \* | \* | \* |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

**Зона объектов культуры (ОК)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения культурно-досуговых, культурно-просветительских и театрально-зрелищных объектов федерального, регионального и общегородского значения.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.6 | Культурное развитие | \* | \* | \* | \* |
| 3.8 | Общественное управление | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.1 | Деловое управление | \* | \* | \* | \* |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.2 | Социальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 3.7 | Религиозное использование | \* | \* | \* | \* |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | \* | \* | \* | \* |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

**Производственные зоны**

**Производственно-коммунальные зоны (П)** выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-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.

Территории объектов производственно-коммунальных 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 I-V классов опасности (ПI - ПV) включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий I–V классов опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 6.1 | Недропользование | \* | \* | \* | \* |
| 6.4 | Пищевая промышленность | \* | \* | \* | \* |
| 6.6 | Строительная промышленность | \* | \* | \* | \* |
| 6.9 | Склад | \* | \* | \* | \* |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | \* | \* | \* | \* |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | \* | \* | \* | \* |
| 7.5 | Трубопроводный  транспорт | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное облуживание | \* | \* | \* | \* |
| 6.7 | Энергетика |  |  |  |  |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.*

**Зоны транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного (ТЖ) и автомобильного транспорта (ТА), трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В зонах транспортной инфраструктуры допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов при условии обеспечения безопасности функционирования объектов транспортной инфраструктуры.

**Зона автомобильного транспорта (ТА)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

**Зона железнодорожного транспорта (ТЖ)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления охранных зон, санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов, а также размещения иных объектов, связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | \* | \* | \* | \* |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | \* | \* | \* | \* |
| 4.9 | Служебные гаражи | \* | \* | \* | \* |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4.6 | Общественное питание | \* | \* | \* | \* |
| 4.4 | Магазины | \* | \* | \* | \* |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 4.3 | Рынки | \* | \* | \* | \* |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

В полосе отвода магистральных улиц не допускается строительство объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию

Размещение в полосе отвода магистральных улиц объектов городского наземного транспорта и объектов дорожного сервиса осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов, а также требованиям законодательства о безопасности дорожного движения

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов городского наземного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны

Размеры земельного участка и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

В полосе отвода железной дороги не допускается строительство объектов капитального строительства, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов (в том числе линий) железнодорожного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны

**Зоны инженерной инфраструктуры**

**Зона инженерной инфраструктуры (И)** включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газоснабжения (за исключением режимных объектов связи), пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов, сооружений и коммуникаций.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |
| 6.8 | Связь | \* | \* | \* | \* |
| 6.7 | Энергетика | \* | \* | \* | \* |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

Размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Минимальные расстоянияот фундамента здания (любого) до инженерных сетей:

* + Водопровод и напорная канализация – 5 метров.
  + Газопроводы горючих газов, в зависимости от давления в системе, МПа (кгс/см2):
* низкого, до 0,005 (0,05) – 2 метра;
* среднего, свыше 0,005 (0,05) до 0,3 (3) – 4 метра;
* 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».

**Рекреационные зоны**

В состав рекреационных зон могут включаться территории поселка, занятые городскими лесами, зонами отдыха, парками, городскими садами, скверами, бульварами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

Рекреационные зоны выделены 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.

**Зона объектов прогулок и отдыха (РО)** включает в себя участки территории поселка, используемые и предназначенные для кратковременного пассивного отдыха, улучшения экологической обстановки, на которых расположены скверы (в том числе мемориальные комплексы), бульвары, набережные, городские сады, площади.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 5.2 | Природно-  познавательный туризм | \* | \* | \* | \* |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | \* | \* | \* | \* |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | \* | \* | \* | \* |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| 9.1 | Охрана природных территорий | \* | \* | \* | \* |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

Минимальная площадь районного парка — 10 га.

Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га.

Площадь сада — от 3 до 10 га.

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

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

Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 кв. м./чел.

Высота зданий, строений — не более 8 м, высота сооружений (аттракционов) не ограничивается.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

* 7%, за исключением конструкции берегоукрепления;
* на территории сада и бульвара — 5%.

Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка:

* на территории парка - 70%
* на территории сада - 80%
* на территории сквера - 60%

На территории сквера, площади размещение объектов капитального строительства запрещено (за исключением культовых объектов, объектов благоустройства, общественных туалетов).

На территории набережной размещение объектов капитального строительства запрещено, за исключением конструкции берегоукрепления.

**Зона объектов физкультуры и спорта (РС)** включает в себя участки, занятые зданиями и сооружениями, предназначенными для занятия спортом (в том числе спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов), площадками для занятия спортом, объектами для хранения спортивного инвентаря и оборудования.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 5.2 | Природно-  познавательный туризм | \* | \* | \* | \* |
| 5.1 | Спорт | \* | \* | \* | \* |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

Размеры земельных участков спортивных объектов и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

**Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, крематориями, объектами размещения и переработки отходов потребления, режимными и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

**Зона кладбищ (СК)** включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

**Зона размещения отходов (СО)** включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов для переработки, обезвреживания и хранения отходов производства и потребления с обеспечением размера санитарно-защитных зон таких объектов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| 12.2 | Специальная деятельность | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | \* | \* | \* | \* |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

Максимальная площадь земельного участка для размещения кладбища — 40 га.

Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%

Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев - 20 м.

Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов.

Объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки

**Зоны обеспечения обороны и безопасности (БО)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | \* | \* | \* | \* |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | \* | \* | \* | \* |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |  |  |  |  |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |  |  |  |  |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

*\* - не устанавливаются, расчет площади земельного участка необходимого для использования, размещения объекта недвижимости, а также параметра объекта недвижимости определяются исходя из норм проектирования для конкретного вида деятельности или на основании технико-экономического расчета (обоснования) планируемого функционального использования.*

**Территории общего пользования.**

**Зона территории общего пользования (ТОП).**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

**Зоны резервных территорий (ЗР)**

Зона резервных территорий включает в себя участки территории поселка, в пределах которых неустановлены границы земельных участков и которые определены в качестве резерва для размещения перспективной застройки и требуют инженерной подготовки территорий и проектной проработки.

Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны резервных территорий не установлены временно и будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Размещение объектов капитального строительства в указанной зоне до утверждения соответствующей градостроительной документации не допускается.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков  (мин-макс.), га. | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков, м. |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 12.3 | Запас | \* | \* | \* | \* |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

**13.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

**Статья 13.2.1 Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения**

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны особо охраняемых природных территорий;

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;

- водоохранные зоны водотоков и водоемов;

- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- санитарно-защитные полосы водоводов.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретных зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 13.2.2 Виды зон градостроительных ограничений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| **1** | **2** | **3** |
| Охранные  зоны | Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от  24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Охранные зоны объектов системы газоснабжения | 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 тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| Охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения | Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия». |
| 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» |
| Водоохранные зоны | Водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| Водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| Прибрежная защитная полоса |
| Зоны охраны памятников истории и культуры | Охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г.  №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| Зона охраняемого природного ландшафта |
| 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» |
| Санитарно-защитные зоны промышлен-  ных объектов | Санитарно-защитные зоны радиационных объектов I-III категорий | СП 2.6.1.2216-07 «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ» |
| Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |
| 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» |
| Иные зоны | 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» |
| особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья | Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012г. «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». |

**Статья 13.2.3 Охранные зоны**

* 1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.
  2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

**Статья 13.2.4 Санитарно-защитные зоны**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.
2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений.
3. В санитарно-защитных зонах **не допускается** размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон **допускается** размещать:

* 1. Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
  2. Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;
  3. Пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
  4. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.
     1. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.
     2. В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

**Статья 13.2.5. Водоохранные зоны**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Зоны охраны водных объектов на территории городского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

**Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и претотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

**В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:**

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления; * складирование навоза и мусора; * размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов; |

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  - | * распашка земель и приенение удобрений; * складирование строительных материалов; * выпас и устройство летних лагерей скота; * размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство; * движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения. |

**При условии дополнительных согласований возможно размещение:**

* малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
* объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицинзии на водопользование).

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

**Статья 13.2.6 Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5. Государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

**Статья 13.2.7 Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

**Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:**

**1) техногенного характера:**

* деревообработка – очаговые пожары;
* очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
* автомобильные дороги – розливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
* ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, розлив нефтепродуктов;
* электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
* котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

**2) природного характера:**

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;

- лесные пожары, весенние палы;

- повышенный уровень грунтовых вод;

- избыточные ветровые, снеговые нагрузки, грозы.

**Статья 13.2.8 Зоны действия публичных сервитутов.**

1.Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2.Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, для:

2.1. прохода или проезда через земельный участок;

2.2. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

2.3. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

2.4. проведения дренажных работ на земельном участке;

2.5. забора воды и водопоя;

2.6. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

2.7. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

2.8. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

2.9. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

2.10. свободного доступа к прибрежной полосе.

3.Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4.Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5.Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Совета депутатов МО ГП «Северомуйское».