**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЯ «НАУШКИНСКОЕ»**

**КЯХТИНСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

Пгт. Наушки № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Об утверждении «Правила землепользования и застройки МО «Наушкинское» Кяхтинского района Республики Бурятия».**

На основании Градостроительного кодекса РФ, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов РФ, Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации законодательством об охране окружающей среде, других законов и нормативных актов Российской Федерации, законов и нормативных актов Республики Бурятия, Устава МО ГП «Наушкинское», а так же положений нормативных документов, определяющих его основные направления социального-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов окружающей среды и природных ресурсов в соответствие с действующим законодательством Совет депутатов решил:

1. Отменить «Правила землепользования и застройки МО «Наушкинское» Кяхтинского района Республики Бурятия» принятые решением Совета депутатов МО ГП «Наушкинское» №1-55С от 18.07.2016г.
2. Утвердить проект «Правил землепользования и застройки МО ГП «Наушкинское» Кяхтинского района Республики Бурятия.
3. Обеспечить проведение публичных слушаний по проекту решения сессии Совета депутатов МО ГП «Наушкинское» об утверждении проекта «Правил землепользования и застройки»
4. Обеспечить официальное опубликование в сети интернет..
5. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.
6. Контроль за исполнением данного решения возложить на председателя Совета депутатов МО ГП «Наушкинское» Жугдурова С.Ц.

Глава муниципального образования

городского поселения «Наушкинское» Н.И. Капустина

Приложение к

Решению Совета Депутатов

МО ГП «Наушкинское»

№\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Статья 1. Основные понятия, используемые при землепользовании и застройки в поселке городского типа Наушки**

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами городского поселения Наушкинского муниципального городского поселения Республики Бурятия, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства** - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

**Статья 2. Общие положения землепользования и застройки**

**пгт. Наушки**

1. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом муниципального образования и определяют порядок использования земель городского поселения МО ГП «Наушкинское» в соответствии с зонированием его территорий.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

создания условий для устойчивого развития территории посёлка городского типа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территории поселения;

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

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

3. Осуществление землепользования и застройки в пгт. Наушки основывается на соблюдении всеми органами власти, физическими и юридическими лицами требований охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия, инженерно-технических и противопожарных требований, а также на обеспечении предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

4. При землепользовании и застройке применяется градостроительное, земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия, о техническом регулировании, а также нормативные правовые акты органов государственной власти Российской Федерации и Республики Бурятия, Совета депутатов и Администрации МО ГП «Наушкинское» принятые в установленном порядке.

5. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Бурятия, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении настоящих Правил в судебном порядке.

**Статья 3. Регулирование землепользования и застройки**

1. 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.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 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.

3. 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.

**Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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, а так же в соответствие с Земельным кодексом и Градостроительным кодексом Российской Федерации .

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. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой администрации поселения на основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендаций комиссии, созданной Администрацией пгт. Наушки.

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 уполномоченным органом Администрации поселения в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства.

Решение об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства принимается уполномоченным органом Администрации поселения в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства в порядке, предусмотренном постановлением Администрации поселения.

**Статья 5. Подготовка документации по планировке территории**

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией МО ГП «Наушкинское». Данное решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в газете 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 Администрацию МО ГП «Наушкинское» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

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

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

5. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проектов межевания территорий или в виде отдельных документов. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

6. В случае если разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляются по инициативе правообладателей земельных участков, ими проводится подготовка землеустроительной документации. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

7. В случае если на земельный участок или объект капитального строительства не распространяется действие градостроительного регламента или для них не устанавливается градостроительный регламент, разрешенное использование земельных участков, требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти Российской Федерации и Республики Бурятия.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации МО ГП «Наушкинское», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

9. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение пятнадцати дней со дня утверждения указанной документации в газете и размещается в сети интернет.

**Статья 6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

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

- проект генерального плана городского округа;

- внесение изменений в генеральный план городского округа;

- проект правил землепользования и застройки;

- внесение изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территории;

- 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 пгт. Наушки, Совета депутатов МО ГП «Наушкинское» или Главы Администрации МО ГП «Наушкинское», 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.

Публичные слушания проводятся в порядке, установленном Уставом МО ГП «Наушкинское», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 Главой Администрации МО ГП «Наушкинское».

Заключение о результатах проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежит опубликованию в газете и размещается в сети интернет не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

**Статья 7. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила может осуществляться применительно к частям территории поселения. Решение о подготовке проекта изменений в Правила принимается Главой Администрации МО ГП «Наушкинское».

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

1) несоответствие Правил генеральному плану, 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;

- 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 на рассмотрение Главе Администрацией МО ГП «Наушкинское».

4. Глава Администрации в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет рассмотрение и выносит заключение для принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения. Копия такого решения направляется заявителям.

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

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

**Статья 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

1. Предоставление земельных участков для строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, на территории поселения осуществляется Главой Администрации в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией МО «Кяхтинский район».

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

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

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

**ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 10. Виды и состав территориальных зон**

1. На карте градостроительного зонирования ([статья](#Par220) 11 настоящих

Правил) выделены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Зона усадебной застройки | ЖУ |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | ЖМ |
| Зона застройки средне этажными жилыми домами | ЖС |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами | ЖЭ |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |  |
| Зона сельскохозяйственных угодий | СхУ |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | ТА |
| Зона железнодорожного транспорта | ТЖ |
| **Зоны обеспечения обороны и безопасности** |  |
| Зона обороны и безопасности | БО |
| **Специального назначения** |  |
| Зона размещения отходов | СО |
| Зона размещения кладбищ | СК |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона объектов инженерной инфраструктуры | И |
| **Общественно-деловые зоны** |  |
| Зона делового, общественного и коммерческого назначения | ОД |
| Зона объектов науки, образования и просвещения | ОН |
| Зона объектов здравоохранения | ОЗ |
| Зона объектов культуры | ОК |
| Зона религиозных объектов | ОР |
| Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения | ОС |
| Зона объектов культурного наследия | КН |
| **Производственные зоны** |  |
| Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности | П III |
| Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности | П IV |
| Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности | П V |
| **Рекреационные зоны** |  |
| Зона объектов физкультуры и спорта | РС |
| Зона объектов прогулок и отдыха | РО |
| **Зоны энергетики** |  |
| Зона объектов электросетевого хозяйства | ЭС |
| **Зоны связи** |  |
| Зона связи | СВ |
| **Территории общего пользования** |  |
| Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды) | ТОП |
| **Резервные зоны** |  |
| Зоны резервных территорий | ЗР |

**Жилые зоны**

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

**Общественно-деловые зоны**

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

**Производственные зоны**

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Зона производственно-коммунальных объектов включает в себя участки, предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Рекреационные зоны**

В состав зон рекреационного назначения включают в себя территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения входят зоны занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

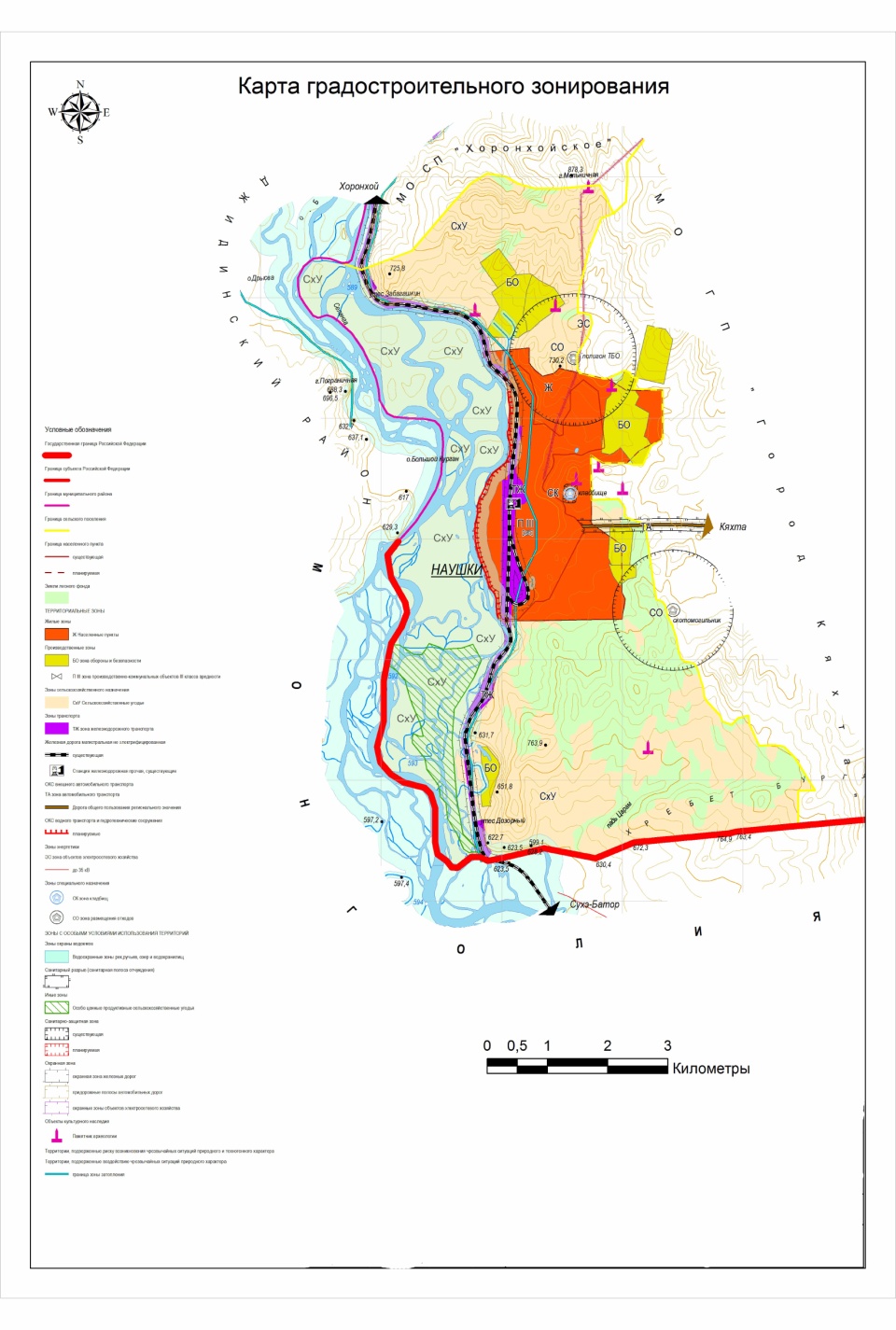
**Территории общего пользования**

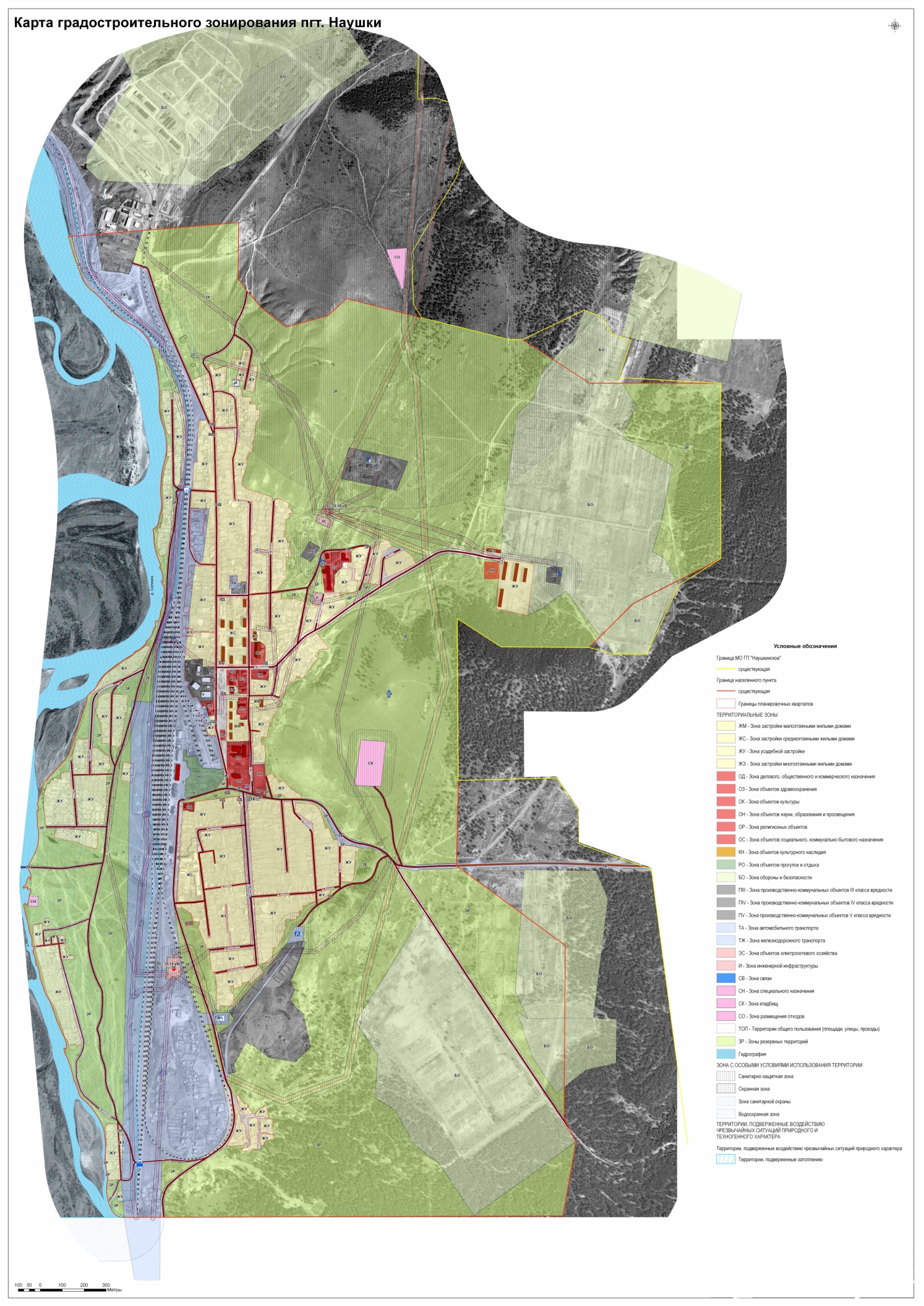
Территории общего пользования выделены для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов.

**Резервные зоны**

К резервным зонам отнесены территории, не пригодные для строительства или требующие инженерной подготовки территории.

**Статья 10. Карты градостроительного зонирования**

****



**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения**

1. **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.

Таблица 1.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства жилой зоны

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | | **наименование** | | **код**  **вида\*** | | **наименование** | **код**  **вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | **5** | | **6** | | **7** |  |
| ЖУ | зона усадебной застройки | для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | | гостиничное обслуживание | | 4.7 | | коммунальное обслуживание | 3.1 |
| для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | | передвижное жилье | | 2.4 | |  |  |
| блокированная жилая застройка | 2.3 | | объекты религиозного назначения | | 3.7 | |  |  |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 | | объекты культуры | | 3.6 | |  |  |
| объекты образования и просвещения | 3.5 | | социальное обслуживание | | 3.2 | |  |  |
| магазины | 4.4 | | амбулаторное ветеринарное обслуживание | | 3.10.2 | |  |  |
| спорт | 5.1 | | деловое управление | | 4.1 | |  |  |
| объекты здравоохранения | 3.4 | | объекты общественного питания | | 4.6 | |  |  |
| общее пользование территории | 12.0 | | объекты бытового обслуживания | | 3.3 | |  |  |
| ЖМ | зона застройки  малоэтажными жилыми домами | малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | | рынки | | 4.3 | | коммунальное обслуживание | 3.1 |
| блокированная жилая застройка | 2.3 | | передвижное жилье | | 2.4 | | обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 | | объекты религиозного назначения | | 3.7 | | деловое управление | 4.1 |
|  |  |
| объекты образования и просвещения | 3.5 | | амбулаторное ветеринарное обслуживание | |  | |
| магазины | 4.4 | |  | |  | |
| общественное питание | 4.6 | |
| бытовое обслуживание | 3.3 | |
| спорт | 5.1 | |
| объекты здравоохранения | 3.4 | |
| общее пользование территории | 12.0 | |
| ЖС | зона застройки средне-этажными жилыми домами | Средне этажная жилая застройка | 2.5 | коммунальное обслуживание | | 3.1 | | Обслуживание автотранспорта | | 4.9 |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 |  | |  | |
| социальное обслуживание | 3.2 | спорт | | 5.1 |
| бытовое обслуживание | 3.3 |  | |  |
| здравоохранение | 3.4 |
| образование и просвещение | 3.5 |
| культурное развитие | 3.6 |
| религиозное использование | 3.7 |
| общественное управление | 3.8 |
| обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| предпринимательство | 4.0 |
| спорт | 5.1 |
| общее пользование территории | 12.0 |
| ЖЭ | зона застройки  многоэтажными жилыми домами | Средне этажная жилая застройка  обслуживание жилой застройки | 2.5  2.7 |  | |  | | Обслуживание автотранспорта | | 4.9 |
| социальное обслуживание | 3.2 |  | |  | | общественное использование объектов капитального строительства | | 3.0 |
| бытовое обслуживание | 3.3 |
| здравоохранение | 3.4 |
| образование и просвещение | 3.5 |
| культурное развитие | 3.6 |  | |  |
| религиозное использование | 3.7 |
| общественное управление | 3.8 |
| обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| предпринимательство | 4.0 |
| спорт | 5.1 |
| общее пользование территории | 12.0 |

**Таблица 1.2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Площадь земельного участка  - для жилой усадебной застройки – не более 1500 кв.м. и не менее 300кв.м.  - для ведения личного подсобного хозяйства – от 200 до 5000 м2 |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Расстояния до границы соседнего придомового участка расстояния 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.  При ширине земельного участка 12 метров и менее (но не менее 8 м), в случае расположения на нем объектов недвижимого имущества минимальный отступ от границы соседнего земельного участка при строительстве индивидуального жилого дома на таком земельном участке должен быть не менее: для одноэтажного жилого дома – 1 м; для двухэтажного жилого дома – 1,5 м.  Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не более 3 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 50 % |
| 5. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | 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. |
| 6. | Минимальные расстояния между постройками | 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, м:   * + 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;   + от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 м. (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено). |
| 7. | Иные параметры | 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, м:   * + для улиц не менее 15;   + для проездов не менее 9   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 |
| 8. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Предельные размеры земельных участков для многоквартирных и блокированных жилых домов устанавливаются в зависимости от количества квартир в данном доме согласно нормативам градостроительного проектирования |
| 9. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м. Для блокированных жилых домов - 6м. Допускается размещение блокированных жилых домов, а также многоквартирных жилых домов с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения по красной линии. |
| 10. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Зона ЖС – не более 4 этажей;  Зона ЖЭ – не более 5 этажей. |
| 11. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки земельного участка занятого средне этажными жилыми домами – 25%.  Максимальный процент застройки земельного участка занятого средне этажными жилыми домами и объектами разрешенных видов использования (основные и вспомогательные) – 40%. |
| 12. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий не менее 2 м.  Без отступа от красной линии допускается размещать:  жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания;  жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки. |
| 13. | Минимальные расстояния между жилыми домами, площадками | 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.  Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.  Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых – не менее 20 м,  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м для домов с мусоропроводами; и не более – 50 м для домов без мусоропроводов.  Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м. Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м. |
| 14. | Иные параметры | В соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |

**2. 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, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и обще поселенческого значения, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Таблица 2.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства общественно-деловой зоны

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |  |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения | общественное управление | 3.8 | Религиозное использование | 3.7 | Объекты гаражного назначения | 2.71 |
| бытовое обслуживание | 3.3 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| объекты здравоохранения | 3.4 | Объекты автомобильного транспорта | 7.2 |  |  |
| образование и просвещение | 3.5 |  |  |
| объекты культуры | 3.6 |
| предпринимательство | 4.0 |
| магазины | 4.4 |
| торговые центры | 4.2 |
| рынки | 4.3 |
| банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| общественное питание | 4.6 |
| гостиничное обслуживание | 4.7 |
| спорт | 5.1 |
| общее пользование территории | 12.0 |
| ОН | зона объектов образования и просвещения | обеспечение научной деятельности | 3.9 | деловое управление | 4.1 | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| образование и просвещение | 3.5 |  |  | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| объекты здравоохранения | 3.4 |  |  |
| спорт | 5.1 |
| объекты культуры | 3.6 |
| бытовое обслуживание | 3.3 |
| общее пользование территории | 12.0 |
| ОЗ | зона объектов здравоохранения | амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Деловое управление | 4.1 | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Социальное обслуживание | 3.2 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| общественное управление | 3.8 | Религиозное использование | 3.7 | магазины | 4.4 |
| спорт | 5.1 |  |  | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| общее пользование территории | 12.0 |  |  |
| ОК | зона объектов культуры | культурное развитие | 3.6 | Религиозное использование | 3.7 | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| общественное управление | 3.8 |  |  | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| спорт | 5.1 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| общее пользование территории | 12.0 |  |  |
| ОР | зона религиозных объектов | религиозное использование | 3.7 | культурное развитие | 3.6 | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| общее пользование территории | 12.0 | общественное управление | 3.8 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| ОС | зона объектов социального, коммунально-бытового назначения | социальное обслуживание | 3.2 |  |  | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| гостиничное обслуживание | 4.7 |
| общее пользование территории | 12.0 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |

**Таблица 2.2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельного участка – 2 м;  Максимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не более 5 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 75% |
| 5. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | 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. |
| 6. | 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 |
| 7. | Иные параметры | В соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Объекты образования  (объекты дошкольного, начального и среднего образования):  Размер земельного участка дошкольных учреждений не менее 35 м кв. на 1 место.  Размер земельного участка общеобразовательных школ не менее 16 м кв. на 1 место  Остальные объекты образования:  Размер земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |
| 2. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |
| 3. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | Расстояние до красных линий – 25м. |
| 4. | Минимальные расстояния между постройками | 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. |
| 5. | Иные параметры | Площадь озелененной территории - 6 м.кв. на человека.  Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативами. |

**3.Производственные зоны**  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 включает в себя участки, предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Таблица 3.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства общественно-деловой зоны

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | | | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | | | **7** |
| П III | зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности | производственная (III-V класса вредности) | 6.0 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | | |  |
| строительная промышленность | 6.6 |  |  | | |
| коммунальное облуживание | 3.1 |
| деловое управление | 4.1 |
| обслуживание автотранспорта | 7.2 |
| автомобильного транспорта | 7.2 |  |  | | |
| железнодорожного транспорта | 7.1 |
| трубопроводного транспорта | 7.5 |
| П IV | зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности | производственная (IV-V класса вредности) |  | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | |  | | |
| коммунальное облуживание | 3.1 |  |  | |
| деловое управление | 4.1 |
| обслуживание автотранспорта | 7.2 |
| трубопроводного транспорта | 7.5 |
| железнодорожного транспорта | 7.1 |
|  |  |
|  |  |  | |  | |  |
| П V | зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности | производственная (V класса вредности) | 6.0 | Обеспечение научной деятельности | | 3.9 | |  |
| пищевая промышленность | 6.4 |  | |  | |
| легкая промышленность | 6.3 |
| склады | 6.9 |
| коммунальное облуживание | 3.1 |
| деловое управление | 4.1 |
| обслуживание автотранспорта | 7.2 |
| трубопроводного транспорта | 7.5 |
| железнодорожного транспорта | 7.1 |

**Таблица 3.2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
|  | Зона производственно-коммунальных объектов III-V классов опасности | |
| 1. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | 6 м при осуществлении нового строительства |
| 2. | Площадь озеленения в пределах ограды предприятий | Не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене |
| 3. | Размеры земельного участка и иные параметры | По заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами |
|  | Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности | |
| Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | III (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности | |
| Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | IV (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности | |
| Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
|  |  |  |

**4.Зоны транспортной инфраструктуры**  выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, 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.

Таблица 4.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | |
| ТА | зона автомобильного транспорта | автомобильный транспорт | 7.2 | Объекты коммунального обслуживания | 3.1 |  |  |
| обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Рынки оптовой торговли | 4.3 |
| ТЖ | зона железнодорожного транспорта | объекты железнодорожного транспорта | 7.1 |  |  |  |  |

Таблица 4.2.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) В полосе отвода магистральных улиц не допускается строительство объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию  2) Размещение в полосе отвода магистральных улиц объектов 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  3) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов наземного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны  4) Размеры земельного участка и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.  5) В полосе отвода железной дороги не допускается строительство объектов капитального строительства, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта  6) 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 |

Примечание: В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги федерального значения не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется в соответствии с федеральным законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

**5. Зоны инженерной инфраструктуры** включает в себя участки, 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.

Таблица 5.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны инженерной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| И | зона объектов инженерной инфраструктуры | коммунальное обслуживание | 3.1 |  | |  |
|  | |
| связь | 6.8 |

**Таблица 5.2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов  2) 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 |
| 2. | 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». |

**6.Зоны энергетики**

Таблица 6.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны энергетики

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | Объекты энергетики | 6.7 |  |  |  |

Таблица 6.2.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Размещение объектов энергетики осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов  2) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов связи в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны |

**7. Зоны связи**

Таблица 7.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны связи

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| СВ | связь |  | 6.8 | - | - | **-** |

**Таблица 7.2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Размещение объектов связи осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов  2) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов связи в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны |

**8. Зоны сельскохозяйственного использования** выделены для обеспечения правовых условий размещения сельскохозяйственных угодий, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Таблица 8.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны сельскохозяйственного использования

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **Код вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| СхУ | зона сельскохозяйственных угодий | растениеводство | 1.1 | скотоводство | 1.8 |  |  |
| выращивание  зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | ведение садоводства | 13.2 |
| звероводство | 1.9 |
| птицеводство | 1.10 |
| овощеводство | 1.3 | ведение дачного хозяйства | 13.3 |
| выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | свиноводство | 1.11 |
| пчеловодство | 1.12 |
| садоводство | 1.5 | ведение огородничества | 13.1 |
| ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |  |  |

**9.Зоны обеспечения обороны и безопасности**

**Таблица 9.1.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны обороны и безопасности

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| БО | зона обороны и безопасности | обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  | коммунальное обслуживание | 3.1 |
| обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |  |  | деловое управление | 4.1 |

**10.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.

Таблица 10.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны специального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| СК | зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 |  |  |  |  |
| СО | зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 |  |  |

Таблица 10.2.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Максимальная площадь земельного участка для размещения кладбища — 1 га |
| 2. | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| 3. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%  2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м  3) 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 |
| 4. | Максимальный класс опасности  объектов капитального  строительства, размещаемых на территории земельных участков | I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| 5. | Иные параметры | Объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки |

**11.Территории общего пользования**

Таблица 11.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| ТОП | территории общего пользования | Общее пользование территории | 12.0 |  | - |  |  |

**12.Зоны резервных территорий**

Таблица 12.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| ЗР | зоны резервных территорий | земли запаса | 12.3 | - | - | **-** |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |  |  |  |

**Статья 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

На территории МО ГП «Наушкинское» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на картах градостроительного зонирования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и** **размеры ограничений** | **Нормативный**  **документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона  ЛЭП 110 кВ | 20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Охранная зона ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
| Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения | 50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги | Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия» |
| 2 | Санитарно-защитная зона | I класс – скотомогильник | 1000 м | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением  Главного государственного  санитарного врача  Российской Федерации  от 25.09.2007 №74) |
| II класс – полигон ТКО | 500 м |
| IV класс – молочно-товарные фермы, автозаправочная станция, малое предпринимательство | 100 м |
| V класс – сельские кладбища | 50 м |
| 3 | Водоохранная зона | р. Селенга | 200 | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |
| 5 | Иные зоны | Буферная экологическая зона Байкальской природной территории | Вся территория поселения | Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ |
| Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья |  | Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» |

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом МО ГП «Наушкинское».

2. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 8 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

6. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

7. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным [главой 3](#Par240) настоящих Правил.