**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**"САЯНТУЙСКОЕ" ТАРБАГАТАЙСКОГО РАЙОНА**

**РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

**Пояснительная записка**

**ТОМ 1**

**2016г.**

**Структура и состав материалов**

**Правил землепользования и застройки**

**муниципального образования сельского поселения**

**"Саянтуйское" Тарбагатайского района Республики Бурятия**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № томов | №№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей | Комплектация по томам, листам |
| Том I | **Пояснительная записка (материалы по обоснованию)** |  |
| Раздел 1 | ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ |
| Раздел 2 | Карты градостроительного зонирования |
| Раздел 3 | Градостроительные регламенты |
| Том II | **Графическая часть** | 1 |
| № 1 | Карта градостроительного зонирования МО СП "Саянтуйское" |
| № 2 | Карта градостроительного зонирования с.Верхний Саянтуй | 1 |
| № 3 | Карта градостроительного зонирования с.Вознесеновка | 1 |
| № 4 | Карта градостроительного зонирования с.Нижний Саянтуй | 1 |
| № 5 | Карта градостроительного зонирования ст.Саянтуй | 1 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Стр.** |
| **Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** | 4 |
| Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления | 4 |
| Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 10 |
| Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 10 |
| Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 11 |
| Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила | 11 |
| Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки | 11 |
| **Раздел 2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.** | 12 |
| Статья 7. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ | 12 |
| Статья 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ | 19 |
| Статья 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ | 22 |
| Статья 10. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 33 |
| Статья 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 35 |
| Статья 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ | 39 |
| Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 45 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Перечень нормативно-правовых актов | 49 |

**Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

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

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения.

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов ([глава](#Par240) 2 настоящих Правил), 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.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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, объектов культурного наследия.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 7 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 8 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 9 настоящих Правил).

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 8](#Par1546) настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 9](#Par243) настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 8 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на картах градостроительного зонирования.

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 9 настоящих Правил.

8. На картах градостроительного зонирования выделены следующие территориальные зоны:

| **Кодовое обозначение территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
|  | **Жилые зоны** |
| **Ж1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Ж2** | Зона дачных и садоводческих товариществ |
|  | **Общественно-деловые и коммерческие зоны** |
| **О** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | **Производственные и коммунальные зоны** |
| **П** | Зона производственных и коммунальных объектов |
| **И** | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Т1** | Зона транспортной инфраструктуры |
| **Т2** | Зона железнодорожной инфраструктуры |
|  | **Зоны специального назначения** |
| **Сп** | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| **Сх1** | Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства и для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества |
| **Сх2** | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
|  | **Природно-рекреационные зоны** |
| **Р** | Зона рекреационного назначения |
| **Л** | Зона леса |
| **В** | Зона водного фонда |
| **ТОП** | Территории общего пользования |

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

а) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

б) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

в) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

г) видов территориальных зон;

д) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

В границах одной территориальной зоны выделены земельные участки с разными видами использования, разрешёнными в этой территориальной зоне, в то же время, в границаходного земельного участка может быть только одна территориальная зона.

Виды разрешенного использования земельных участков, установленные градостроительными регламентами, согласно требованиям действующего земельного законодательства Российской Федерации, определены с учётом классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённого приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 сентября2014 г. №540 (с изменениями, внесёнными приказом Минэкономразвития России от 30сентября 2015 г. № 709).

Классификационные коды видов разрешённого использования земельных участков приводятся для каждого из видов основного, условно-разрешённого или вспомогательного использования в формате, установленном классификатором видов использования земель.

Описание видов разрешённого использования земельных участков – того, какие именно объекты допускается размещать на земельном участке того или иного вида использования –следует принимать по тексту приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 сентября 2014 г. №540 в действующей редакции.

**Жилые зоны**

Зона усадебной застройки (Ж1) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов, многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

Зона жилой малоэтажной застройки (Ж1) включает в себя участки территории села, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности.

**Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны включают в себя участки, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и общепоселенческого значения, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

О - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

**Производственные зоны**

Производственные 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.

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 (Сх) 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.

**Рекреационные зоны**

Рекреационные зоны (Р) выделены для сохранения и развития благоустроенных озелененных территорий (парки, сады, скверы, бульвары, места для отдыха, для занятий физической культурой и спортом) на всей территории села, предназначенных для повседневного кратковременного отдыха населения.

**Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры включают земельные участки, используемые для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного транспорта.

**Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры выделены для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

**Зоны специального назначения**

Зона кладбищ (Сп) 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 (Сп) 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.

**Территории общего пользования**

К территориям общего пользования относится территория улично-дорожной сети поселка.

9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [7](#Par243) настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

10. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 7](#Par243) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 8](#Par1546) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия.

11. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

12. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;

- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

13. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия, нормативными правовыми актами администрации сельского поселения.

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

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в МО «Тарбагатайский район».

**Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила**

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

**Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

 **Статья 7. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

*К жилым зонам относятся участки территории села, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.*

**Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих домов малой этажности: индивидуальных и многоквартирных жилых домов, стоящих индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства с возможностью содержания домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилого квартала города с размещением многоквартирных жилых домов секционного типа этажностью 2-4 этажа. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Формирование данной территориальной зоны предполагает установление границ земельных участков многоквартирных жилых домов с размещением на придомовых территориях площадок для отдыха, детских и спортивных площадок, постепенное освобождение придомовых территорий от хозяйственных построек и гаражей. Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания в первых этажах многоквартирных жилых, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1.3 | Овощеводство  | 3.8 | Общественное управление |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1.5 | Садоводство | 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3.7 | Религиозное использование | 4.8 | Развлечения |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 5.1 | Спорт |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |  |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
|  |

Вид разрешённого использования с кодом 4.3 «Рынки» допускает только размещение открытых мини-рынков с торговой площадью до 400 кв. м., а также размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей ранка.

Допускается размещение магазинов общей площадью не более 100 кв.м., закусочных и кафе общей площадью до 50 кв.м (с ограничением по времени работы).

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

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т. п.).

Запрещается размещать в основных видах разрешенного использования объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования с кодом 3.7

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

- максимальные размеры земельных участков – **1000 метров**

, в том числе его площадь:

 **Для индивидуальной жилой застройки**:

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

- максимальные размеры земельных участков – **2500 кв.м.**

 **Для личного подсобного хозяйства:**

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

- максимальные размеры земельных участков – **5000 кв.м**

Для многоквартирных домов размер земельного участка – **согласно СП42.13330.2011.**

Максимальный процент застройки от площади земельного участка – **60**, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – **50**.

Максимальное количество этажей зданий –**3**, включая мансардный.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – **14** м.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) – **3** м.

 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.

 Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

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

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

**Ж2. Зона дачных и садоводческих товариществ**

Зона Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Код | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3.7 | Религиозное использование | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 5.0 | Отдых (рекреация) |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 6.7 | Энергетика | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| 6.8 | Связь |  |  |
| 13.1 | Ведение огородничества |  |  |
| 13.2 | Ведение садоводства |  |  |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |  |  |
|  |  |  |  |

Вид разрешённого использования с кодом 4.3 «Рынки» допускает только размещение открытых мини-рынков с торговой площадью до 400 кв. м., а также размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

Допускается размещение магазинов общей площадью не более 200 кв.м., закусочных и кафе общей площадью до 100 кв.м (с ограничением по времени работы).

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

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т. п.).

Запрещается размещать в основных видах разрешенного использования объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования с кодом 3.7

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка:

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

- максимальные размеры земельных участков – **1000 метров**

 в том числе его площадь:

 **Для дачного строительства**:

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

- максимальные размеры земельных участков – **1500 кв.м.**

 **Для личного подсобного хозяйства:**

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

- максимальные размеры земельных участков – **5000 кв.м**

Максимальный процент застройки от площади земельного участка – **60**

Максимальное количество этажей зданий –3, включая мансардный.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 14 м.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) – 3 м.

 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.

 Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

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

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

**Статья 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ**

К общественно-деловым и коммерческим зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания, а также объекты коммерческой деятельности и мелкого производства, не требующих установления санитарно-защитной зоны.

**О. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков детских образовательных учреждений и учреждений здравоохранения и формирования центров и полосных центров вдоль основных улиц административных центров поселений со стандартным спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения с возможностью размещения жилой застройки различного типа. Разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией и функционированием детских образовательных учреждений и учреждений здравоохранения по согласованию со специально уполномоченными органами.

Формирование зоны О1 предусматривает сохранение исторических красных линий, упорядочение границ земельных участков в целях выделения территорий общего пользования и последовательное приведение застройки в соответствие с санитарными и противопожарными нормами.

 Зона обслуживания объектов О1, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности выделена для обеспечения правовых условий формирования деловой и коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров, а также объектов торгового назначения и коммунального обслуживания поселка, а также межмуниципального и районного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания периодического и эпизодического обслуживания.

Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной (не вышеVкласса вредности) и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и районного значения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Код | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3.6 | Культурное развитие |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 3.7 | Религиозное использование | 4.1 | Деловое управление |
| 3.4 | Здравоохранение | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 4.6 | Общественное питание |
| 3.5 | Образование и просвещение | 7.2 | Объекты автомобильного транспорта  | 6.7 | Энергетика |
| 3.8 | Общественное управление | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 6.8 | Связь |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 4.0 | Предпринимательство |  |  |
| 4.4 | Магазины |  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 5.1 | Спорт |
| 6.0 | Производственная деятельность |
|  |  |
|  |

Запрещается размещать объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования с кодом 3.4.2

 Допускается размещение магазинов общей площадью не более 200 кв. м., закусочных и кафе общей площадью до 100 кв. м

Вид разрешенного использования с кодом 6.0 «Производственная деятельность» не допускает производство выше V класса вредности.

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **9000 метров**

в том числе его площадь:

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

**-** максимальный размер земельного участка – **4 га**

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

Предельные размеры земельного участка и прочие предельные параметры разрешённого строительства устанавливаются по строительным, санитарным и иным нормам, применимым к конкретному типу размещаемого здания, сооружения.

Максимальный процент застройки от площади земельного участка – **60**

Максимальное количество этажей зданий – 3, включая мансардный.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) – 3 м. Для блокированных жилых домов допускается размещение здания без отступа от границы соседнего участка.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до хозяйственных построек (баня, гараж и пр.) – 1м,

до построек для содержания скота и птицы – 4м,

до стволов высокорослых деревьев – 4м,

среднерослых – 2м,

кустарников – 1м.

Прочие предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

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

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

**Статья 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных и коммунальных объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно защитных зон таких объектов.

**П. Зона производственных и коммунальных объектов**

Зона П выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз **V и V класса вредности** с низкими уровнями шума и загрязнения, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Промышленные и коммунально-складские предприятия III-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 300м могут размещаться в любом промышленном районе города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия IV и V-го классов вредности с санитарно-защитной зоной от 100 до 50м могут размещаться в любом промышленном районе города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия V-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м могут размещаться в жилых районах города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Код | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1.17 | Питомники | 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 4.1 | Деловое управление |
| 4.4 | Магазины | 3.3 | Бытовое обслуживание | 4.3 | Рынки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 4.6 | Общественное питание |
| 6.0 | Производственная деятельность | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 6.1 | Недропользование | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 5.1 | Спорт |
| 6.3 | Легкая промышленность |  | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 10.0 | Использование лесов |
| 12.2 | Специальная деятельность |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **6000 метров**

 в том числе его площадь:

- минимальные размеры земельных участков – **400 кв.м.**

**-** максимальные размеры земельных участков – **2 га**

Предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

 Максимальное количество этажей зданий – 4

 Максимальный процент застройки – 70%.

Расстояние от границ соседнего участка до основного строения – 5 м.

Минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:

- до 300 метров – 60%;

- от 300 до 1000 метров – 50%;

- от 1000 до 3000 метров – 40%.

**И. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры И предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Зона И выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений и источников водоснабжения, требующих большого земельного участка. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с эксплуатацией данных объектов по согласованию со специально уполномоченным органами в области санитарного благополучия населения.

Предотвращение вредного воздействия инженерных сооружений, коммуникаций и оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 3.8 | Общественное управление |
| 6.7 | Энергетика |  | 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 6.8 | Связь | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения |
|  |

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **0,5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **8000 метров**

в том числе его площадь:

- минимальные размеры земельных участков – **300 кв.м.**

**-** максимальные размеры земельных участков – **2** **га**

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

 Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* Другие действующие нормативно-правовые документы.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

Прочие предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

 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».

**Т1. Зона транспортной инфраструктуры**

Зона Т выделена для обеспечения правовых условий использования участков размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 4.1 | Деловое управление | 4.5 | Банковская деятельность | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.4 | Магазины | 12.0 | Земельные участки (территории общего пользования | 6.0 | Производственная деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |  | 6.7 | Энергетика |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 6.8 | Связь  |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 6.9 | Склады |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 7.4 | Воздушный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 7.5 | Трубопроводный транспорт |
|  | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **0,5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **8000 метров**

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) Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов устанавливаются в зависимости от категории дорог.

Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 2-х надземных этажей.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

Прочие предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

**Т2. Зона железнодорожной инфраструктуры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 6.0 | Производственная деятельность |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 6.7 | Энергетика |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 6.8  | Связь |
|  | 6.9 | Склады |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
|  |

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **0,5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **8000 метров**

 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с федеральными и региональными нормативами градостроительного проектирования, при этом минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади стоянок автомобилей, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

 Максимальная высота здания - 12

 Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.

 На неохраняемых пересечениях железных дорог с автомобильными дорогами и улицами в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл.10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

 Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим

специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

 Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.

**Статья 10. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

 Зоны предназначены для размещения объектов ритуального назначения, в зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также общественно-деловых объектов, связанных с обеспечением деятельности объектов, размещаемых в зонах ритуального назначения.

**Сп. Зона специального назначения, связанная с захоронениями**

Зона Сп выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код  | Наименование вида разрешенного использования |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 12.2 | Специальная деятельность |  | 4.4 | Магазины |
|  | 3.7 | Религиозное использование |
|  |
|  | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
|  |

Вид разрешённого использования с кодом 4.4 «Магазины» допускается размещение магазинов общей площадью не более 100 кв.м

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **8000 метров**

Минимальный размер земельного участка - **400 кв.м**

Максимальный размер земельного участка для размещения кладбищ - **3 га**

Максимальная высота здания - 12 м

Максимальное количество этажей зданий – 1, включая мансардный.

Минимальный процент площади мест захоронения от площади земельного участка - 65 %

Минимальное расстояние от жилых, общественных, спортивно-оздоровительных, и санаторно-курортных зон:

* для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов - 50 м
* при площади кладбища 10 га и менее - 100 м
* при площади кладбища от 10 до 20 га - 300 м
* при площади кладбища от 20 га до 40 га - 500 м

**Статья 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Сх1. Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства и для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества**

Зона Сх1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, расположенных в зоне сельскохозяйственных угодий.

Использование земельных участков, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код  | Наименование вида разрешенного использования |
| 1.1 | Растениеводство | 1.13 | Рыболовство | 1.7 | Животноводство |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1.12 | Пчеловодство |
|  | 4.6 | Общественное питание | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1.17 | Питомники |
| 6.0 | Производственная деятельность | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного прозводства |
| 6.1 | Недропользование | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 6.9 | Склады  | 6.7 | Энергетика |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 6.8 | Связь |
|  | 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 13.1 | Ведение огородничества |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |
| Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
|  |

Вид разрешённого использования с кодом 1.6 «Выращивание льна и конопли» не допускается.

**Предельные параметры застройки**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков – **5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **10000 метров**

Предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления.

Максимальная высота здания (сооружения) до конька крыши – 8 м;

Территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 25% площади земельного участка, представленного под застройку.

Минимальный отступ построек для вновь строящихся зданий и сооружений от границы участка со стороны улицы (проезда) – 5м. Для существующих зданий и сооружений допускается уменьшение отступа, но не менее1мот стены существующего соседнего строения.

Минимальный отступ дворовых(хозяйственных)построек от границы соседнего участка – 1м.

Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований.

Минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами.

**Сх2. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона Сх2 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | 4.6 | Общественное питание | 3.10 | Ветеринарное обслуживание |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
|  | 6.0 | Производственная деятельность | 6.7 | Энергетика |
| 6.1 | Недропользование | 6.8 | Связь |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | 6.9 | Склады  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 13.1 | Ведение огородничества | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |
|  |

Вид разрешённого использования с кодом 1.6 «Выращивание льна и конопли» не допускается.

**Предельные параметры застройки**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков –**5 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **10000 метров**

Предельные размеры земельных участков устанавливаются соответствующими актами органов местного самоуправления.

Максимальная этажность здания – 3, включая мансардный.

Максимальная высота здания (сооружения) до конька крыши – 12 м.

Максимальный процент застройки от площади земельного участка – 60.

Минимальный отступ построек для вновь строящихся зданий и сооружений от границы участка со стороны улицы (проезда) – 5м. Для существующих зданий и сооружений допускается уменьшение отступа, но не менее1мот стены существующего соседнего строения.

 Минимальный отступ дворовых(хозяйственных)построек от границы соседнего участка – 1м.

 Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев смежных участков с учетом противопожарных требований.

Минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами.

**Статья 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

К природно-рекреационным зонам относятся участки территории в границах села, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые поселковыми лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.

Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Р. Зона рекреационного назначения**

Данная зона Р выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением и использования объектов отдыха, сохранения и восстановления природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования |
| 4.4 | Магазины | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.2 | Социальное обслуживание |
| 4.6 | Общественное питание | 4.1 | Деловое управление | 3.4 | Здравоохранение |
| 4.8 | Развлечения | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3.6 | Культурное развитие |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | 6.8 | Связь | 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;5) общественные туалеты;6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
|  |

**Предельные параметры застройки**

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка,

- минимальные размеры земельных участков –**1 метров**

**-** максимальный размер земельного участка – **10000 метров**

Земельные участки, находящиеся на территории зоны пляжей и береговых полос не подлежат застройке объектами капитального строительства с последующей их эксплуатацией.

 Прочие ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СП (СНиП), СанПиН, противопожарными нормами и иными нормативами

Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:

1) Минимальная площадь районного парка — 10 га

2) Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га

3) Площадь сада — от 3 до 10 га

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

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

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

Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

Максимальная этажность здания – 2, включая мансардный.

Максимальная высота здания (сооружения) до конька крыши – 12 м.

Максимальный процент застройки от площади земельного участка – 60.

Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка:

1) На территории парка - 70%

2) На территории сада — 80%

3) На территории сквера — 60%

Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

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

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

Прочие предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

**Л. Зона леса**

Зона Л - Зона экологического и природного ландшафта в границах лесного фонда выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования участков, покрытых и не покрытых лесом, в целях сохранения и восстановления природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды.

Градостроительные регламенты для зоны Л не устанавливаются. Использование земельных участков в границах зоны Л определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Бурятия или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с Лесным кодексом РФ № 200-ФЗ.

**В. Зона водного фонда**

Зона В выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель, покрытых поверхностными водами, в целях сохранения и восстановления природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды.

Градостроительные регламенты для зоны В не устанавливаются. Использование земельных участков в границах зоны В определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Бурятия или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с Лесным кодексом РФ № 200-ФЗ.

**ТОП. Территории общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Код  | Наименование вида разрешенного использования | Код | Наименование вида разрешенного использования | Код  | Наименование вида разрешенного использования |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Не установлены | Не установлены |

Прочие предельные параметры разрешённого строительства, иные параметры и ограничения размещения объектов определяются действующим градостроительным, земельным законодательством РФ, действующими строительными нормами и правилами (СП, СНиП), санитарными, противопожарными и иными нормами, местными нормативами градостроительного проектирования, муниципальными правовыми актами.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

**Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

На территории МО СП «Саянтуйское» 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 220 кВ | 25 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 110 кВ | 20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи  |
| Охранная зона ЛЭП 35кВ | 15 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
| Охранная зона ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
| Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения  | 75 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги | Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ от 01.12. 1998 №1420)  |
| 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. ПостановлениемГлавного государственногосанитарного врачаРоссийской Федерацииот 25.09.2007 №74) |
| II класс – полигон ТКО | 500 м |
| IV класс – молочно-товарные фермы, автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства | 100 м |
| V класс – сельские кладбища | 50 м |
| 3 | Водоохранная зона | р.Селенга | 200 м | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| р.Саянтуй | 100 м |
| ручьи | 50 м |
| 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» |
| Зоны затопления, подтопления | с.Нижний Саянтуйс.Вознесеновка | «Перечень населенных пунктов находящихся в зоне подтопления/ затопления в бассейнах крупных рек Республики Бурятии» (утвержден Распоряжением Правительства Республики Бурятия от .2014 №377-р) |

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

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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**к Правилам землепользования**

**и застройки**

**«Нормативно-правовые акты»**

**НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ**

**Кодексы**

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
* Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;
* Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
* Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ;
* Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ.

**Федеральные Законы**

* Федеральный Закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
* Федеральный Закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный Закон от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд»;
* Федеральный Закон от 21декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
* Федеральный Закон от 21июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
* Федеральный Закон от 21июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости»;
* Федеральный Закон от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Федеральный Закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный Закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
* Федеральный Закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
* Федеральный Закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный Закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
* Федеральный Закон от 07 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
* Федеральный Закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости»;
* Федеральный Закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Федеральный Закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
* Федеральный Закон от 26 декабря 1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».

**Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы**

* Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 г. № 822 «Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 1.02.2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 г. № 1061 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 г. № 688 «Об утверждении Правил установлен на местности границ объектов землеустройства»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2007 г. № 377 «О правилах проведения лесоустройства»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий, и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;
* Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
* Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2010 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»;
* Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 13.09.2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок»;
* Приказ Ростехнадзора от 5 июля 2011 г. № 356 «Об утверждении формы Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;
* Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 14.12.2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства»;
* Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 08.04.2010 г. № Д23-1219 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;
* Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 г. № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства»;
* Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 16.03.2010 г. № Д23-860 «Об аренде земельных участков».

**Строительные нормы и правила (СНиП)**

* СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
* СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
* СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
* СНиП 2.04.05-91\* Отопление, вентиляция и кондиционирование;
* СНиП 2.04.07-86\* Тепловые сети;
* СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
* СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
* СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
* СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
* СНиП IV-9-84 «Правила разработки и применения сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений»;
* СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

**Санитарные правила и нормы (СанПиН)**

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

**Свод правил по проектированию и строительству (СП)**

* СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

**НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

**Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России**

* СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);
* СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

**Инструкции, справочники, рекомендации**

* Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
* Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков»;
* Временные рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17.03.2004.