

*Республика Бурятия
Заиграевский район*

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
«ТАМАХТАЙСКОЕ»**

*п. Заиграево
2019г.*

Утверждены _____

«__» _____ 201__ г.

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
«ТАМАХТАЙСКОЕ»

Настоящие правила разработаны в соответствии с действующими нормами и правилами, что удостоверяю

Т.В. Коломейцева

*п. Заиграево
2019 год*

Оглавление	
Наименование	стр.
Глава 1. Общие положения	6
<i>Статья 1.</i> Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
<i>Статья 2.</i> Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	11
<i>Статья 3.</i> Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила	11
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	12
<i>Статья 4.</i> Общие положения	12
<i>Статья 5.</i> Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	12
<i>Статья 6.</i> Комиссия по землепользованию и застройке	13
<i>Статья 7.</i> Права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.	13
<i>Статья 8.</i> Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	14
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	15
<i>Статья 9.</i> Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	15
<i>Статья 10.</i> Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	17
<i>Статья 11.</i> Общие положения о планировке территории	17
<i>Статья 12.</i> Подготовка документации по планировке территории	17
Глава 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	19
<i>Статья 13.</i> Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования	19
Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	22
<i>Статья 14.</i> Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	22
<i>Статья 15.</i> Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории поселения	23
<i>Статья 16.</i> Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости	24

<i>Статья 17.</i> Переоформление прав на земельные участки	25
<i>Статья 18.</i> Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования	26
<i>Статья 19.</i> Проектная документация	29
<i>Статья 20.</i> Разрешение на строительство	29
<i>Статья 21.</i> Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	30
<i>Статья 22.</i> Строительный контроль и государственный строительный надзор	30
Глава 7. Градостроительные регламенты	30
<i>Статья 23.</i> Порядок установления территориальных зон	30
<i>Статья 24.</i> Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	31
<i>Статья 25.</i> Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту	32
<i>Статья 26.</i> Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	33
<i>Статья 27.</i> Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	34
<i>Статья 28.</i> Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	35
<i>Статья 29.</i> Минимальная площадь земельного участка	36
<i>Статья 30.</i> Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	36
<i>Статья 31.</i> Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	37
<i>Статья 32.</i> Максимальная высота зданий, строений, сооружений	37
<i>Статья 33.</i> Минимальная доля озелененной территории земельных участков	38
<i>Статья 34.</i> Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	40
<i>Статья 35.</i> Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	42
<i>Статья 36.</i> Максимальная высота ограждений земельных участков	42
<i>Статья 37.</i> Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	42
<i>Статья 38.</i> Порядок применения градостроительных регламентов	43
<i>Статья 39.</i> Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	44
<i>Статья 40.</i> Порядок сноса согласованно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений	45
<i>Статья 41.</i> Виды территориальных зон, выделенных на карте	46

градостроительного зонирования территории поселения. Градостроительные регламенты	
<i>Статья 42.</i> Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах	47
<i>Статья 43.</i> Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение	73
Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	73
<i>Статья 44.</i> Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	73
<i>Статья 45.</i> Перечень ограничений на использование территорий, описание зон и градостроительные регламенты	73
<i>Статья 46.</i> Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон	74
<i>Статья 47.</i> Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	75
<i>Статья 48.</i> Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	75
Глава 9. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	77
<i>Статья 49.</i> Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	77
Глава 10. Заключительные положения	79
<i>Статья 50.</i> Ответственность за нарушение настоящих Правил	79
<i>Статья 51.</i> Вступление в силу настоящих Правил	79

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих правилах

В Правилах землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Тамахтайское» (далее - Правила) используются следующие основные понятия:

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории поселения (генеральный план), а также о застройке территорий поселения (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки);

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов

капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

допустимые изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

зонирование - деление территории поселения на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) и/или параметров использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской или иной деятельности в целях достижения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестор - гражданин или юридическое лицо, объединение юридических лиц, созданное на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса

юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления или иностранный субъект предпринимательской деятельности, осуществляющее капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных или привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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

кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности;

коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме;

недвижимость - земельные участки и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

ограничения (обременения) - наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости;

общественные интересы в области градостроительной деятельности - интересы населения муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий государственной охраны и сохранения объектов культурного и природного наследия. В случае если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, установленном законодательством;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

отступ застройки - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

подрядчик - гражданин или юридическое лицо, которое выполняет работу по договору подряда или государственному контракту, заключаемому с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей, а также благоустройства земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки и

землепользования, строительными нормами и правилами и после согласования, экспертизы и утверждения в установленном порядке является основанием для получения разрешения на строительство по заявлениям граждан и юридических лиц при наличии документов, удостоверяющих их права на земельные участки;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая часть (процент) площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил застройки и землепользования в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

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

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

собственники земельных участков - лица, обладающие правами собственности земельных участков;

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

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

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

условно разрешенные виды использования - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

частные интересы в области градостроительной деятельности - интересы граждан и юридических лиц в связи с осуществлением градостроительной деятельности на принадлежащих им земельных участках. Градостроительная деятельность граждан и юридических лиц может быть ограничена в установленном законодательством порядке в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (гражданами или юридическими лицами) для обеспечения их интересов и нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления поселения обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации муниципального образования;

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории

1. Принятие генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, субъекта Российской Федерации применительно к территории поселения, схемы территориального планирования муниципального района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную Главой района документацию по планировке территории, утверждение Главой района документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 4. Общие положения

1. Предоставление земельных участков на территории поселения осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом РФ, 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия.

2. Распоряжение земельными участками в соответствии с земельным законодательством осуществляют органы местного самоуправления.

3. Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет администрации муниципального образования, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:
 - утверждение правил землепользования и застройки;
 - утверждение изменений правил землепользования и застройки.
2. к полномочиям главы муниципального района относятся:
 - утверждение документации по планировке территории;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - принятие решения о подготовке проекта изменений правил землепользования и застройки сельских поселений;
 - обеспечение разработки документации по планировке территории;
 - выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства по заявлениям физических и юридических лиц;
 - выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства по заявлениям физических и юридических лиц.
3. к полномочиям администрации поселения относятся:
 - формирование земельных участков как объектов недвижимости;

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о комиссии, утвержденному главой администрации муниципального района. Комиссия является консультативным органом при главе администрации муниципального образования района.

3. Комиссия:

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях и порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил;
- рассматривает заявки застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- готовит рекомендации главе муниципального района о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- осуществляет другие полномочия.

4. Состав комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Статья 7. Права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, либо безвозмездное срочное пользование.

2.6.3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

2.6.4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании

публичного сервитута, определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

2.6.5. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Статья 8. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. 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 и здоровья человека, для окружающей среды. Для этих объектов Постановлением Главы устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом зоны.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее),

поддерживаются, ремонтируются при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть изменен на иной не соответствующий Правилам вид использования.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в муниципальное казенное учреждение «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Заиграевский район».

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке, после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо отказ в предоставлении вышеуказанного разрешения подготавливается на основании заключения по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний и рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения.

6. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо отказ в предоставлении вышеуказанного разрешения подготавливается на основании заключения по результатам публичных слушаний и рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения.

6. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

Статья 11. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории поселения, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий поселения.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории

осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории

1.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается с учетом имеющейся градостроительной документации на соответствующую территорию:

- по инициативе органа местного самоуправления сельского поселения или муниципального района за счет средств местного бюджета муниципального образования «Заиграевский район»;

- на основании обращений физических и юридических лиц (далее - Заказчик).

1.2. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, принятие Комитетом решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

1.3. Прием обращений Заказчиков осуществляет муниципальное казенное учреждение «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Заиграевский район» (далее – Комитет).

1.4. Комитет в десятидневный срок рассматривает заявления и обращения Заказчиков, с учетом имеющейся и разрабатываемой градостроительной документации (Генерального плана, правил землепользования и застройки) и перспективы развития территории. Определяет границы проектирования, готовит схему с описанием границ.

1.5. На основании сведений о перспективах и ограничений в границах территории Комитет в двухнедельный срок осуществляет подготовку проекта технического задания на подготовку документации, согласовывает его и утверждает с Заказчиком.

1.6. Документация разрабатывается на основании решения председателя Комитета, принимаемого в порядке, установленном действующим законодательством.

1.7. Решение о подготовке документации подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия в районной газете «Вперед» и на официальном сайте МКУ «Комитет по архитектуре имуществу и земельным отношениям» в сети Интернет (<http://каизо.рф>).

1.8. Со дня опубликования решения о подготовке документации в 10 -дневный срок физические и юридические лица вправе представить в Комитет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации.

1.9. Предложения физических и юридических лиц, поступившие по вопросам разработки документации, направляются Комитетом Заказчику.

1.10. Заказчик документации осуществляет подготовку исходных данных для проектирования на основе сведений, представленных по запросу Комитета в установленном законом порядке.

1.11. Разработка документации осуществляется на основе Генерального плана, с соблюдением градостроительных регламентов в составе Правил землепользования и застройки с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

1.12. Документация разрабатывается в соответствии с действующим законодательством.

1.13. В случае разработки документации для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах, предусмотренных Генеральным планом зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

2. Порядок утверждения документации по планировке территории

2.1. По окончании разработки документации Заказчик предоставляет ее в Комитет.

2.2. Комитет в течение 30 дней с момента предоставления Заказчиком либо разработчиком документации осуществляет проверку подготовленной документации.

2.3. По результатам проверки и представленных согласований Комитет готовит заключение по документации, проводит публичные слушания либо направляет указанную документацию на доработку.

2.4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2.5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

2.6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и не более трех месяцев.

2.7. Заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания подлежит опубликованию в районной газете «Вперед» и на официальном сайте на официальном сайте МКУ «Комитет по архитектуре имуществу и земельным отношениям» в сети Интернет (<http://каизо.рф>).

2.8. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комитет по представленным документам Заказчика направляет председателю Комитета подготовленную документацию, протокол публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

2.9. Председатель Комитета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней принимает решение об утверждении документации или об отклонении таковой документации и о направлении ее в Комитет на доработку.

2.10. Решение об утверждении документации подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня утверждения документации и размещается на официальном сайте МКУ «Комитет по архитектуре имуществу и земельным отношениям» в сети Интернет (<http://каизо.рф>).

2.11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация муниципального образования в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

Глава 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 13. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в случаях:
 - предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - подготовки документации по планировке территории;
 - подготовки проекта правил землепользования и застройки;
 - подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
 - установления (прекращения) публичных сервитутов.
2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы муниципального образования.
3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение содержит:
 - вопрос, выносимый на общественные обсуждения или публичные слушания;
 - срок подготовки оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;
 - дату, время и место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
 - границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
 - орган, уполномоченный на организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;
 - дату и место организации выставок, экспозиций демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по вопросам, выносимых на общественные обсуждения или публичные слушания;
 - дату и место собрания участников публичных слушаний по теме предстоящих публичных слушаний;
 - место, сроки и порядок приема замечаний и предложений по подлежащим обсуждению вопросам.
- Решение главы муниципального образования о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации.
4. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний:
 - при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
 - при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения муниципального образования – от одного до трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.
- допускается однократное изменение видов разрешенного использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны не более чем на 10 процентов без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Конкретный срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводится с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественных обсуждений или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа общественные обсуждения или публичные

слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

8. Заинтересованные лица вправе предоставить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний, Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на общественных обсуждениях или публичных слушаниях вопросов Комиссия организует экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

11. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

12. В ходе публичных слушаний секретарем ведется протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса;
- мнения, комментарии, замечания и предложения по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остается у Комиссии, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

13. Комиссия готовит заключение о результатах проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу представления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения; по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (схема расположения земельного участка на кадастровом плане, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Формирование земельного участка производится за счет средств администрации муниципального образования поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена формирование земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продажа права его аренды для строительства, данному

лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией муниципального образования городского поселения за счет победителя торгов.

3. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования.

Статья 15. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории поселения

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в поселении механизма продажи земельных участков для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета поселения, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:
- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории муниципального образования поселения;
 - создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
 - гласность деятельности администрации муниципального образования поселения при организации и проведении торгов;
 - объективность оценки предложений всех участников торгов;
 - единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
 - единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов.

4. Земельные участки, собственность на которые не разграничена находящиеся, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального района, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах.

Статья 16. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. В соответствии с Земельным Кодексом РФ приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

- 1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта);
- 2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

- 3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;
- 5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
- 6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- 1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;
- 2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, – однократно бесплатно право собственности либо аренды;
- 3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;
- 4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, – аренда;
- 5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, – право постоянного (бессрочного) пользования;
- 6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;
- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- в случае если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным

учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 17. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

3. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды при наличии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 18. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию муниципального образования поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Специалисты администрации муниципального образования поселения в течение 5-ти дней рассматривают заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляют необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют заявление, указанное в абзаце 2 ч.5 настоящей статьи, главе муниципального образования поселения. Глава муниципального образования поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Специалист администрации муниципального образования поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе муниципального образования поселения.

9. Глава муниципального образования поселения в течении трех дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или схема границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом. В случае если данный собственник земельного участка отклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы муниципального образования поселения согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается

в порядке, определенным ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учетом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подает в администрацию муниципального образования сельское поселение заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или схема земельного участка);
- реквизиты постановления главы муниципального образования об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы муниципального образования сельское поселение о прекращении публичного сервитута (ч. 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или схема земельного участка);
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации муниципального образования сельское поселение соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования сельское поселение убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Статья 19. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 20. Разрешение на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования района, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, значения субъекта РФ, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления муниципального образования в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация органа местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года № 54.

Глава 7. Градостроительные регламенты

Статья 23. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории с существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования поселения;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования поселения;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 24. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, 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.

3. Режим использования и застройки земельных участков, на которые, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями муниципальных правовых актов администрации поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- в отношении участков, занятых линейными объектами, – уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, муниципального образования и местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, настоящими Правилами и техническими регламентами.

4. В отношении участков, расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

5. Режим использования и застройки земель муниципального образования поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами земельных участков) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами администрации поселения в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

Статья 25. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими установленному настоящими Правилам градостроительному регламенту в случаях, когда они:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах, водоохраных и иных охранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих;
- имеют размеры и параметры меньше или больше значений, установленных главой 7 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи земельные участки и объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам, земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни или здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим земельным

участкам и объектам капитального строительства в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом (по видам разрешенного использования и параметрам разрешенного строительства, реконструкции) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным настоящими Правилами.

4. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

5. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

7. В целях побуждения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления муниципального образования могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

Статья 26. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки МО СП «Тамахтайское» (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- коэффициент использования территории;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
- максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 27. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть.

Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке МО ГП «Тамахтайское».

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 28. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия в области государственного строительного надзора и экспертизы.

Статья 29. Минимальная площадь земельного участка

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 для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Статья 30. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

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

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются: для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на улицы – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 31. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

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

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

- отступ застройки от красной линии улицы - 5м. В условиях сложившейся застройки территории по существующей линии застройки;

- отступ от красной линии проездов не менее 3м;

- отступ застройки от границ смежных земельных участков - 3м. 0м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов.

Статья 32. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, и ограждения, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- генерального плана МО СП «Тамахтайское» в границах территориальных зон;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования,

и составляет не более 30 метров.

Статья 33. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, приведена в таблице 1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

Таблица 1

№ п/	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома*	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га;

		90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства ; объектов сельскохозяйственного использования ; объектов транспорта.	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается

применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 34. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 10.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
7	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
8	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
9	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
10	Земельные участки садов, скверов, парков,	3 машино-места на 1 га

	пляжей, комплексов аттракционов, луна парков, аквапарков, специальных парков	территории земельного участка
11	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
12	Аэродромы и аэропорты, вокзалы (автомобильные, речные, морские, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 10.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 10.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 35. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.
3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:
 - одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
 - одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 36. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.
2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
 - вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
 - вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
 - между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.
4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

Статья 37. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.
2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования городского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.
3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного

самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов и органов местного самоуправления муниципального образования.

4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Республики Бурятия, муниципального образования района, уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования поселения в соответствии с федеральными законами.

5. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 38. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования поселения;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. 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. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

б. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 39. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьей 28 установлены собственно виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. 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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Статья 40. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений.

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это

необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2.1. Снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в порядке установленным статьей 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 41. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения. Градостроительные регламенты

Жилая зона:

- Ж – жилая зона;

Общественно-деловая зона:

- ОД – общественно-деловая зона;

Производственная зона:

- П - Зона предприятий, производств и объектов IV-V класса вредности С33-50м и 100м;

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- ИТ-1 – Зона железнодорожного транспорта с полосой отвода.
- ИТ-2 - Зона наземного транспорта;

Зоны рекреационного назначения:

- Р-1 - Зона рекреационного назначения.

Зона сельскохозяйственного использования

- СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий

Зоны специального назначения:

- СН-1 - Зона кладбищ;
- СН-4 - Зона размещения отходов.

Статья 42. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилая зона:

1. Код обозначения зоны: Ж

2. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома, коттеджного (усадебного) типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов средней этажности; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание

условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

На карте градостроительного зонирования выделено две подзоны:

Ж(п.Челугай 24 км.

Ж(с. Тарбагатайка)

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

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида
1. Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
4	Блокированная жилая застройка	2.3
5	Передвижное жилье	2.4
6	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
7	Обслуживание жилой застройки	2.7
8	Хранение автотранспорта	2.7.1.
9	Коммунальное обслуживание	3.1
10	Социальное обслуживание	3.2
11	Бытовое обслуживание	3.3
12	Здравоохранение	3.4
13	Образование и просвещение	3.5
14	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
15	Парки культуры и отдыха	3.6.2
16	Государственное управление	3.8.1
17	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
18	Деловое управление	4.1
19	Рынки	4.3
20	Магазины	4.4
21	Банковская и страховая деятельность	4.5
22	Общественное питание	4.6
23	Гостиничное обслуживание	4.7
24	Развлекательные мероприятия	4.8.1
25	Служебные гаражи	4.9
26	Автомобильные мойки	4.9.1.3
27	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
28	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
29	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
30	Площадки для занятий спортом	5.1.3
31	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4

32	Связь	6.8
33	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
34	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
35	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
36	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4
37	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условные виды разрешенного использования		
38	Религиозное использование	3.7
39	Приюты для животных	3.10.2

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) **минимальная площадь земельных участков:**

- для индивидуального жилищного строительства - 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- блокированная жилая застройка-800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;

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

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.

2) **максимальная площадь земельных участков:**

- для индивидуального жилищного строительства -2500 квадратных метров при ширине земельного участка не более 40 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок – 5000 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 50 метров;
- блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 40 метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке больше утвержденных максимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается максимальным. Данное положение распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- 1) минимальный отступ от границ участка до жилого здания (дом, усадьба) - 3м;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

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

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

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

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- **максимальный процент застройки** в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 60%.

- **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка объектов иных видов разрешенного использования – 70 %.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- **минимальная доля озелененной территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

- **минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

- **минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;

- **максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки** устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общественно-деловая зона:

1. Код обозначения зоны – ОД

2. Цель выделения зоны:

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

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			- скверы, бульвары, набережные; - площади; - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - благоустройство территории - наземные автостоянки закрытого и открытого типа перед объектами деловых,
1	Коммунальное обслуживание	3.1	
2	Социальное обслуживание	3.2	
3	Бытовое обслуживание	3.3	
4	Здравоохранение	3.4	
5	Образование и просвещение	3.5	
6	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	
7	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
8	Государственное управление	3.8.1	
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	

10	Деловое управление	4.1	культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - площадки хозяйственные; - объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; - общественные туалеты; - площадки для мусоросборников; - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
11	Рынки	4.3	
12	Магазины	4.4	
13	Банковская и страховая деятельность	4.5	
14	Общественное питание	4.6	
15	Гостиничное обслуживание	4.7	
16	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
17	Служебные гаражи	4.9	
18	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	
19	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
20	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
21	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	
22	Связь	6.8	
23	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	
24	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	
25	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
26	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	
27	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
Условно разрешенные виды использования			
28	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
29	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
30	Обслуживание жилой застройки	2.7	
31	Хранение автотранспорта	2.7.1.	
32	Религиозное использование	3.7	

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

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил; либо по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами .

6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

- стен зданий, строений, сооружений с окнами:
- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;
- стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра.

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений: на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил. При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение и при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается;

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка объектами капитального строительства – 70 %.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

- Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил.

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 36 настоящих Правил.

- Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 36 настоящих Правил.

- Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

- Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 37 настоящих Правил.

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

Производственные зоны:

1. Код обозначения зоны - П

2. Цель выделения зоны – формирование и развитие зоны объектов промышленного производства, производственных и складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных нормативов.

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

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

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования			4.1 Деловое управление
1	Недропользование		
2	Легкая промышленность	6.3	
3	Пищевая промышленность	6.4	
4	Строительная промышленность	6.6	
5	Энергетика	6.7	
6	Связь	6.8	

7	Склады	6.9	
8	Складские площадки	6.9.1	
9	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	
10	Транспорт	7.0	
11	Общее пользование территории	12.0	
12	Коммунальное обслуживание	3.1	
13	Служебные гаражи	4.9	
14	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	
2. Условно разрешенные виды использования			
15	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
16	Магазины	4.4	
17	Общественное питание	4.6	
18	Ветеринарное обслуживание	3.10	

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил; либо по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 настоящих Правил.

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 настоящих Правил;

- минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 36 настоящих Правил.

- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

№ пп	Вид ограничения
1	Предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», нормативов градостроительного проектирования Республики Бурятия
2	При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.
3	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м
4	Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена не менее 60 процентов площади.
5	В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
7	В пределах территориальной зоны допускается размещать производственные предприятия классом опасности ниже, чем основной вид разрешенного использования территориальной зоны. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.
8	Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера СЗЗ в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
9	Высота отдельно стоящих объектов инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.) на отдельном земельном участке – не более 22 м., за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
10	Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон. Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.

№ пп	Вид ограничения
11	<p>При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон; • в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений; • в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.
12	<p>Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.</p>
13	<p>Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 25% расчетного парка легкового автотранспорта.</p>
14	<p>Нормативы определения параметров для объектов условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными.</p>

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

1. Код обозначения зоны - ИТ

2. Зона инженерной и транспортной инфраструктур обеспечивает правовые условия формирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

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

ИТ-1 – зона железнодорожного транспорта с полосой отвода включает в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, а также размещения иных объектов, связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта.

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

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

Основные виды разрешенного использования			
1	Железнодорожный транспорт	7.1	3.1 Коммунальное обслуживание
Условно разрешенные виды использования			
	-		

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

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

Параметры разрешенного использования:

- установление полос отвода автомагистралей, санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов, сооружений и коммуникаций наземного транспорта должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам (за исключением сложившейся застройки) и осуществляться в соответствии с документами территориального планирования;
- в границах полосы отвода автомагистралей (в красных линиях) не допускается размещение объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;
- размещение объектов транспорта, объектов дорожного сервиса и хозяйства, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов и требованиям законодательства о безопасности движения.

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

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь принимается в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия и местными нормативами градостроительного проектирования.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей.

8. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов.

10. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1. Код обозначения зоны – ИТ-2

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

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

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Автомобильный транспорт	7.2	3.1 Коммунальное обслуживание
2	Служебные гаражи	4.9	
3	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	
4	Связь	6.8	
Условно разрешенные виды использования			
5	Магазины	4.4	Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
6	Гостиничное обслуживание	4.7	
7	Склады	6.9	

** Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

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

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

Параметры разрешенного использования:

- установление полос отвода автомагистралей, санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов, сооружений и коммуникаций наземного транспорта должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам (за исключением сложившейся застройки) и осуществляться в соответствии с документами территориального планирования;
- в границах полосы отвода автомагистралей (в красных линиях) не допускается размещение объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;
- размещение объектов транспорта, объектов дорожного сервиса и хозяйства, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов и требованиям законодательства о безопасности движения.

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

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь принимается в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия и местными нормативами градостроительного проектирования.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей.

8. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов.

10. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

№ пп	Вид ограничения
1	Ширина полос и размеры земельных участков, необходимых для размещения автомобильных дорог и транспортных развязок движения, определяются в зависимости от категории дорог, количества полос движения, высоты насыпей или глубины выемок, наличия или отсутствия боковых резервов, принятых в проекте заложений откосов насыпей и выемок и других условий в соответствии с требованиями СН 467-74. На сельскохозяйственных угодьях трассы следует прокладывать по границам полей севооборота или хозяйств. Вдоль рек и других водных объектов автомобильные дороги следует прокладывать за пределами установленных для них защитных зон.
2	Размещение объектов придорожного сервиса и обслуживания автодорог осуществляется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Бурятия
3	В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
4	Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий
5	Иные параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории.
6	Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон, для которых виды использования являются основными.

Рекреационные зоны:

1. Код обозначения зоны - Р

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

В состав рекреационных зон могут включаться территории муниципального образования, занятые лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также иные

территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

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

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

1. Код обозначения зоны Р-1

2. зона рекреационного назначения

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Общественное питание	4.6	3.1 Коммунальное обслуживание 4.1. Деловое управление 7.0 Транспорт 9.3 Историко-культурная деятельность Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
2	Отдых (рекреация)	5.0	
3	Спорт	5.1	
4	Площадки для занятия спортом	5.1.3	
5	Природно-познавательный туризм	5.2	
6	Охота и рыбалка	5.3	
7	Туристическое обслуживание	5.2.1.	
8	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	
9	Санаторная деятельность	9.2.1	
10	Заготовка лесных ресурсов	10.3	
11	Водные объекты	11.0	
12	Общее пользование водными объектами	11.1	
13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
Условно разрешенные виды использования			
14	магазины	4.4	
15	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
16	Связь	6.8	

* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.

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

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

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

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил; а так же площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га.

6.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей.

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Зона сельскохозяйственного использования

1. Код зоны – СХ

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

1. Код обозначения зоны**2. СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий расположена за границами населенных пунктов****3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования		
1	Сельскохозяйственное использование	1.0	Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
2	Растениеводство	1.1	
3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур		
4	Овощеводство	1.3	
5	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	
6	Садоводство	1.5	
7	Животноводство	1.7	
8	Скотоводство	1.8	
9	Звероводство	1.9	
10	Птицеводство	1.10	
11	Свиноводство	1.11	
12	Пчеловодство	1.12	
13	Рыбоводство	1.13	
14	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	
15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		
16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	
17	Питомники	1.17	
18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	
19	Сенокошение	1.19	
20	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	
Условно разрешенные виды использования			
21	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	
22	Связь	6.8	
23	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	
24	Склады	6.9	
25	Складские площадки	6.9.1	
26	Размещение автомобильных дорог	7.2.1	
27	Ведение огородничества	13.1	

* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.

В соответствии с п. 6 статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Зоны специального назначения

1. Код зоны – СН

2. Цели выделения зоны - для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения и переработки отходов потребления, очистными, водозаборными и иными техническими сооружениями, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН-1 (зона кладбищ) включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их 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, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Ритуальная деятельность	12.1	-
2	Благоустройство территории	12.0.2	
Условно разрешенные виды использования			
3	Религиозное использование	3.7	
4	Связь	6.8	

4. К объектам условно разрешенных видов использования кроме перечисленных в пункте 3 настоящей статьи, относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимые в соответствии с

законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

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

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.

6.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов;

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

№ пп	Вид ограничения
1	Минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки площадью: - закрытые, сельские кладбища – 50 м.
2	Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.
3	Высота объектов, связанных с отправлением культа – до 17 м. Высота этажа объектов, не связанных с отправлением культа – до 6 м.
4	Не разрешается размещать кладбища на территориях: - первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; - первой зоны санитарной охраны курортов;

	- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; - со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках; - по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
5	Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.
6	По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.
7	На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.
8	При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

1. Код обозначения зоны СН-4

2. Зона размещения отходов (СН-4) включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения свалок, полигонов твердых бытовых отходов, территории занятые скотомогильниками, а также для установления санитарно-защитных зон для таких объектов.

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

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Специальная деятельность	12.2	-
2	Коммунальное обслуживание	3.1	
Условно разрешенные виды использования			
	--		

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

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

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.

6.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов;

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

№ пп	Вид ограничения
1	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
2	Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.
3	Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО определяются в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 43. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия в соответствии с законами Республики Бурятия и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории МО «Тамахтайское», утверждаемыми законом Республики Бурятия.

Статья 45. Перечень ограничений на использование территорий, описание зон и градостроительные регламенты

виды зон	разновидности видов зон	нормативно-правовое основание
1	2	3
охранные зоны	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии	Федеральный закон от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
	охранные зоны объектов системы газоснабжения	Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
	охранные зоны магистральных трубопроводов	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, утверждены Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9;
	охранные зоны тепловых сетей	Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

	охранные зоны канализационных систем и сооружений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
	придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения	Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия».
	охранные зоны гидрометеорологических станций	Постановление Совмина СССР от 06.01.1983 г. №19 «Об усилении мер по обеспечению сохранности гидрометеорологических станций, осуществляющих наблюдение и контроль за состоянием природной среды»
	охранные зоны геодезических пунктов	Постановление Правительства РФ от 12 октября 2016 г. N 1037 «Об утверждении Правил установления охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 1996 г. N 1170»
	охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением	Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 №972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»
водоохранн е зоны	водоохранные зоны рек, ручьев	Водный кодекс Российской Федерации
	водоохранные зоны озер, водохранилищ	
	прибрежная защитная полоса	
зоны охраны памятников истории и культуры	охранная зона объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
	зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
	зона охраняемого природного ландшафта	
зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
санитарно-защитные зоны промышленных объектов	санитарно-защитные зоны радиационных объектов I-III категорий	СП 2.6.1.2216-07 «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ»

	санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
	санитарно-защитные зоны объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия	Постановление Правительства РФ от 24.02.1999г. № 208 «Об утверждении Положения о зоне защитных мероприятий, устанавливаемой вокруг объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия»
иные зоны	зеленые зоны, лесопарковые зоны	Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон»
	зоны охраняемых объектов	Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»
	запретные зоны, запретные районы объектов обороны и безопасности	Постановление Правительства РФ от 5 мая 2014 г. N 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»
	особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья	Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012г. «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением хозяйства, не допускается».

На карте ограничений на использование территорий выделены следующие зоны:

- В – Водоохранная зона;
- З – Зона затоплений 1-% обеспеченности;

- СЗЗ – санитарно-защитная зона от объектов;
- ЗСО – зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В – Водоохранная зона.

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

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

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

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

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

- Закон Российской Федерации "Об охране окружающей природной среды";
- Закон Российской Федерации "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения";
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 N 1404 "Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных полосах".

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

Описание зон и градостроительные регламенты по условиям охраны водных объектов.

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

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

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

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно - химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово - огородных участков;
- проведение рубок главного пользования.
- Виды использования, требующие специального согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов РФ:
- строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;
- добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

З – зона подтопления 1-% обеспеченности. Правовой режим земель установлен Постановлением Правительства Республики Бурятия от 23.07.1997г. № 274 «Об утверждении «Основных положений по установлению особого режима хозяйственной деятельности на территориях, подверженных затоплению, подтоплению и эрозийным процессам».

СЗЗ – санитарно-защитная зона от объектов.

Ограничения:

1. Не допускается:

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

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

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

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

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

Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов

производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

2. Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

3. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

спортивных сооружений;

детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро,

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели, гостиницы;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП;

электростанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Глава 9. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 49. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

Предложения о внесении изменений в Правила направляются в комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

6. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

7. Глава в случае принятия решения о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по этому вопросу в срок не позднее чем десять дней со дня принятия решения о внесении изменений в Правила.

8. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 4 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями принимает решение о направлении указанного проекта в Заиграевский районный Совет депутатов, об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Заиграевский районный Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение Заиграевского районного Совета депутатов о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и

размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

12. Комиссия формируется на основании правового акта Главы и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Положением.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

13. Любой член комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет личную заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

14. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член комиссии, уполномоченный председателем комиссии.

Итоги каждого заседания комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью комиссии.

15. Комиссия собирается по мере необходимости.

16. Техническое обеспечение деятельности возлагается на администрацию муниципального образования «Заиграевский район».

17. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

18. Предложения граждан и юридических лиц направляются в комиссию через секретаря комиссии.

19. Председатель комиссии обеспечивает рассмотрение предложений граждан или юридических лиц на заседании комиссии в течение двух недель.

20. По результатам рассмотрения предложений граждан или юридических лиц принимается решение большинством голосов, которое оформляется протоколом.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 50. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта РФ.

Статья 51. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.