

**ИП ГАТАПОВА Б.Д.
ОГРНИП №3240300000038561**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ СП «ДУЛЬДУРГА» ДУЛЬДУРГИНСКОГО РАЙОНА
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

**г. УЛАН-УДЭ
2025 год**

СОДЕРЖАНИЕ

| Наименование | Стр. |
|---|------|
| ВВЕДЕНИЕ | |
| ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | |
| Статья 1. Общие положения | |
| Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления | |
| 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности | |
| 2.2. Контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности | |
| Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | |
| Статья 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | |
| Статья 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | |
| Статья 6. Внесение изменений в настоящие Правила | |
| Статья 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки | |
| ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ | |
| Статья 8. Виды и состав территориальных зон | |
| Статья 9. Карта градостроительного зонирования | |
| ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | |
| Статья 10. Градостроительный регламент | |
| Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Статья 12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| Статья 13. Жилые зоны | |
| Статья 14. Общественно-деловые зоны | |
| Статья 15. Зона объектов культурного наследия | |
| Статья 16. Производственные зоны | |
| Статья 17. Зоны инженерной инфраструктуры | |
| Статья 18. Зоны транспортной инфраструктуры | |
| Статья 19. Рекреационные зоны | |
| Статья 20. Зоны сельскохозяйственного использования | |
| Статья 21. Зоны специального назначения | |
| Статья 22. Территории общего пользования | |
| Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Графические приложения | |
| 1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «ДУЛЬДУРГА» | |
| 2. Карта градостроительного зонирования с. ДУЛЬДУРГА | |
| 3. Сведения о границах территориальных зон с. ДУЛЬДУРГА | |

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", а также с учетом нормативно-правовых актов Администрации муниципального района «Дульдургинский район» и сельского поселения «ДУЛЬДУРГА».

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Основные используемые понятия

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

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

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

1.2 Правила землепользования и застройки (далее - Правила) разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

1.3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1.4. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.5. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

1.6. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

2.1 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

2.1.1. В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

На момент разработки настоящих Правил часть полномочий по градостроительной деятельности сельского поселения «ДУЛЬДУРГА» переданы в муниципальный район «Дульдургинский район», а именно:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

В связи с передачей части полномочий по градостроительной деятельности настоящие Правила разработаны администрацией МО «Дульдургинский район».

2.2. Контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности

2.2.1. В соответствии со ст. 8.1. Градостроительного кодекса РФ органами государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляется государственный контроль за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности (далее - органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности), в том числе контроль за:

1) соответствием муниципальных правовых актов законодательству о градостроительной деятельности;

2) соблюдением установленных федеральными законами сроков приведения муниципальных правовых актов в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса;

3) соблюдением процедур, установленных законодательством о градостроительной деятельности для подготовки и утверждения документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков.

2.2.2. Должностные лица органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, имеют право:

1) проводить проверки деятельности органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций;

2) требовать от руководителей и других должностных лиц органов местного самоуправления предоставления необходимых документов, материалов и сведений, выделения специалистов для выяснения возникших вопросов;

3) получать от руководителей и других должностных лиц органов местного самоуправления объяснения по факту нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

3.3. Должностные лица органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, в случае выявления фактов нарушения органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности обязаны:

1) направлять в соответствующие органы местного самоуправления обязательные предписания об устранении выявленных нарушений законодательства о градостроительной деятельности и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

2) направлять в органы прокуратуры информацию о фактах нарушения законов для принятия мер прокурором;

3) принимать меры, необходимые для привлечения руководителей и других должностных лиц органов местного самоуправления к ответственности, установленной законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.3. Должностные лица органов местного самоуправления обязаны:

1) предоставлять по запросу органа, осуществляющего контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, необходимые для осуществления контроля документы и материалы;

2) направлять в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке;

3) оказывать содействие должностным лицам органа, осуществляющего контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, в их работе.

Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

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

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

Статья 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

4.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4.1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4.1.2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

4.1.3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

4.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 41-46 Градостроительного кодекса РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Забайкальского края, Положением о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального района «Дульдургинский район».

Статья 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом муниципального района «Дульдургинский район».

Статья 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой муниципального района «Дульдургинский район» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района «Дульдургинский район», возникшее в результате внесения в генеральный план поселения или схему территориального планирования муниципального района «Дульдургинский район» изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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 «Дульдургинский район» в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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 муниципального района «Дульдургинский район».

5. Глава муниципального района «Дульдургинский район» 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 заявителям.

Статья 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Забайкальского края, нормативными правовыми актами муниципального района и сельского поселения.

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 8. Виды и состав территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования сельского поселения «ДУЛЬДУРГА» определены следующие виды территориальных зон:

| Виды зон | Кодировка |
|-------------------------------------|------------------|
| Зоны специального назначения | |
| Зона кладбищ | СН1 |

На картах градостроительного зонирования с. ДУЛЬДУРГА, определены следующие виды территориальных зон:

| Виды зон | Кодировка |
|--|------------------|
| Жилые зоны | |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Ж1 |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Ж2 |
| Общественно-деловые зоны | |
| Зоны общественно-деловые | ОД |
| Зона объектов культурного наследия | |
| Зона объектов культурного наследия | КН |

| | |
|--|-----|
| Производственные зоны | |
| Зоны производственные | П |
| Рекреационные зоны | |
| Рекреационные зоны | Р |
| Зоны инженерной инфраструктуры | |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| Зона транспортной инфраструктуры | |
| Зона автомобильного транспорта | T1 |
| Зона воздушного транспорта | T4 |
| Зоны сельскохозяйственного использования | |
| Зона сельскохозяйственного использования | CX |
| Земельные участки (территории) общего пользования | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | ТОП |

Жилые зоны

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

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Зона объектов культурного наследия

Зона объектов культурного наследия (КН) выделена для сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны (ОД) предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, в том числе объекты здравоохранения, культуры, спорта, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательские учреждения, культовые здания, отдельно стоящие жилые дома, гостиницы, многоэтажные гаражи, а также размещения объектов для извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Производственные зоны

Производственные зоны (П) выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Зоны транспортной инфраструктуры

Зона автомобильного транспорта (Т1) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон, и санитарных разрывов для таких объектов.

Зона автомобильного транспорта (Т4) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта и установления санитарно-защитных зон, и санитарных разрывов для таких объектов.

Зоны инженерной инфраструктуры

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

Зоны сельскохозяйственного использования

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

Рекреационные зоны

Рекреационные зоны (Р) выделены для 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.

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

Зоны специального назначения

Зона кладбищ (СН1) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон.

Земельные участки (территории) общего пользования

Земельные участки (территории) общего пользования (ТОП) – территории, не подлежащие приватизации и застройке, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами общего пользования.

2. Территории и земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия Российской Федерации (памятники истории и культуры), объекты археологического наследия, достопримечательные места (в том числе места бытования исторических промыслов, производств и ремесел) используются строго в соответствии с их целевым назначением. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Зоны особо охраняемых территорий и градостроительные регламенты этих зон устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Границы территорий объектов культурного наследия (охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта), а также режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах указанных зон устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

1. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования с. ДУЛЬДУРГА.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования с. ДУЛЬДУРГА.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 10. Градостроительный регламент

1. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

3) в границах территорий общего пользования;

4) занятые линейными объектами;

5) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования;
- 3) условно разрешенные виды использования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются вместе с ними.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 3 настоящих Правил

Статья 12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный и минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются данными Правилами; для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства - законом Забайкальского края.

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются настоящими Правилами, федеральными, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, а также в соответствии с утвержденными в установленном порядке сводами правил и нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального

строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» для всех территориальных зон устанавливается 1 м.

5. Предельная высота зданий определяется как расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

Предельное количество этажей определяется по количеству надземных этажей. При этом в число надземных этажей включаются технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

6. Максимальный процент застройки для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов может подлежать уточнению при оформлении градостроительного плана земельного участка.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» не устанавливается.

Статья 13. Жилые зоны

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Вид территориальной зоны | | Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|----------|---|----------|---|----------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| Ж | зона застройки индивидуальными жилыми | для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | передвижное жилье | 2.4 | овощеводство | 1.3 |
| | | малоэтажная многоквартирная | 2.1.1. | многоэтажная жилая застройка | 2.6 | садоводство | 1.5 |

| | | | | | | |
|--------|---|------|-------------------------------------|--------|------------------------------|-------|
| домами | жилая застройка | | | | | |
| | для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | объекты религиозного назначения | 3.7 | объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| | блокированная жилая застройка | 2.3 | деловое управление | 4.1 | | |
| | обслуживание жилой застройки | 2.7 | Объекты торговли | 4.2 | | |
| | Коммунальное обслуживание | 3.1 | рынки | 4.3 | | |
| | Социальное обслуживание | 3.2 | банковская и страховая деятельность | 4.5 | | |
| | Бытовое обслуживание | 3.3 | объекты общественного питания | 4.6 | | |
| | Здравоохранение | 3.4 | гостиничное обслуживание | 4.7 | | |
| | Образование и просвещение | 3.5 | Развлечения | 4.8 | | |
| | Культурное развитие | 3.6 | обслуживание автотранспорта | 4.9 | | |
| | Общественное управление | 3.8 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1. | | |
| | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | | | | |
| | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | | | | |
| | магазины | 4.4 | | | | |
| | спорт (физкультурно-спортивные сооружения открытого типа, крытые физкультурно-оздоровительные сооружения, детские и юношеские спортивные школы) | 5.1 | | | | |
| | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | | | | |

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

1) минимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 400 квадратных метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 800 квадратных метров.

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

2) максимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 1200 квадратных метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 1500 квадратных метров.

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

Предельные максимальные размеры земельных участков не применяются в отношении ранее учтенных земельных участков.

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

3) Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 5м;

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

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

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

допускаются:

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

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

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

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства

размещаемых на территории земельных участков зоны, - V;

9) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки

устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

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

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

10) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;
- вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

11) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка –не подлежит установлению;

В зоне Ж1 имеются ограничения: водоохранная зона и санитарно-защитные зоны от предприятий, в пределах которых в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются ограничения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков.

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

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

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5 м 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.

Статья 14. Общественно-деловые зоны

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------------|---|--|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения | коммунальное обслуживание | 3.1 | для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | - скверы, бульвары, набережные; - площади; - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - благоустройство территории - наземные автостоянки закрытого и открытого типа перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - площадки хозяйственные; - объекты инженерно- технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов | |
| | | социальное обслуживание | 3.2 | объекты религиозного назначения | 3.7 | | |
| | | бытовое обслуживание | 3.3 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | | |
| | | здравоохранение | 3.4 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | | |
| | | образование и просвещение | 3.5 | Объекты автомобильного транспорта | 7.2 | | |
| | | культурное развитие | 3.6 | | | | |
| | | общественное управление | 3.8 | | | | |
| | | обеспечение научной деятельности | 3.9 | | | | |
| | | амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | | | | |
| | | предприниматель- | 4.0 | | | | |

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------|--|--|--|
| | ство | | | | разрешенных видов использования; |
| | деловое управление | 4.1 | | | - объекты, обеспечивающие |
| | Объекты торговли | 4.2 | | | безопасность объектов |
| | рынки | 4.3 | | | основных и условно |
| | магазины | 4.4 | | | разрешенных видов |
| | банковская и страховая деятельность | 4.5 | | | использования, включая противопожарную; |
| | объекты общественного питания | 4.6 | | | - общественные туалеты; |
| | гостиничное обслуживание | 4.7 | | | - площадки для мусоросборников; |
| | Развлечения | 4.8 | | | - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи |
| | обслуживание автотранспорта | 4.9 | | | |
| | Спорт | 5.1 | | | |
| | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | | | |
| | Общее пользование территории | 12.0 | | | |

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

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,01 га;
предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 6 м;
- 3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;
- 4) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. Ограничений нет в данной территориальной зоне. 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.

Статья 15. Зона объектов культурного наследия

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------|---------------------------|---|----------|---|----------|---|----------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| КН | зона объектов культурного | историко-культурная деятельность | 9.3 | - | | - | |

| | | | | | | |
|--|----------|--|--|--|--|--|
| | наследия | | | | | |
|--|----------|--|--|--|--|--|

Статья 16. Производственные зоны

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------------|---|--|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| П | зона производств енно- коммунальн ых объектов | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | | |
| | | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | магазины | 4.4 | | |
| | | недропользование | 6.1 | общественное питание | 4.6 | | |
| | | Легкая промышленность | 6.3 | обеспечение научной деятельности | | | |
| | | пищевая промышленность | 6.4 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | | |
| | | строительная промышленность | 6.6 | | | | |
| | | Энергетика | 6.7 | | | | |
| | | Связь | 6.8 | | | | |
| | | склады | 6.9 | | | | |
| | | Транспорт | 7.0 | | | | |
| | | автомобильный транспорт | 7.2 | | | | |
| | | трубопроводный транспорт | 7.5 | | | | |
| | | коммунальное обслуживание | 3.1 | | | | |

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

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,1 га;
предельный максимальный размер земельного участка – 100 га;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 3 м;
- 3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;
- 4) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. В данной территориальной зоне нет ограничений .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.

Статья 17. Зоны инженерной инфраструктуры

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------|--------------------------------|---|----------|---|----------|---|----------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| И | зона инженерной инфраструктуры | коммунальное обслуживание | 3.1 | | | | |

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не подлежат установлению;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- не подлежат установлению;

Ограничения в данной территориальной зоне отсутствуют.

Статья 18. Зоны транспортной инфраструктуры

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------|-----------------|---|----------|---|----------|---|----------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| T1 | зона автомобиль | автомобильный транспорт | 7.2 | рынки | 4.3 | | |

| | | | | | | | |
|----|----------------------------|------------------------------|--------|------------------|------------------|--|--|
| | ного транспорта | обслуживание автотранспорта | 4.9 | | | | |
| | | объекты придорожного сервиса | 4.9.1. | | | | |
| T4 | Зона воздушного транспорта | Воздушный транспорт | 7.4 | Не предусмотрены | Не предусмотрены | | |

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –не подлежат установлению;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- не подлежат установлению;

Ограничения в данной территориальной зоне отсутствуют.

Статья 19. Рекреационные зоны

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------|--------------------------------|---|----------|---|----------|--|----------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| Р | зона рекреационного назначения | отдых (рекреация) | 5.0 | Магазины | 4.4 | - вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха, размещение объектов некапитального строительства - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - общественные туалеты - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную | |
| | | Спорт | 5.1. | Общественное питание | 4.6 | | |
| | | Природно-познавательный туризм | 5.2 | Развлечения | 4.8 | | |
| | | Туристическое обслуживание | 5.2.1 | | | | |
| | | Охота и рыбалка | 5.3 | | | | |
| | | Водные объекты | 11.0 | | | | |
| | | Общее пользование водными объектами | 11.1 | | | | |
| | | Земельные участки (территории) общего | 12.0 | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|-------------|--|--|--|--|
| | | пользования | | | | |
|--|--|-------------|--|--|--|--|

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

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

Площадь земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами

2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 3 м;

3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений
Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

Ограничения в данной территориальной зоне есть, так как зона Р попадает на особо охраняемые природные территории национального парка «Алханай» правовой режим использования и застройки территории на указанной территории определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил.

Статья 20. Зоны сельскохозяйственного использования

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------------|--|--|-------------|---|-------------|--|-------------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| СХ1 | зона сельскохозяйственного использования | растениеводство | 1.1 | - | | - | |
| | | выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | | | | |
| | | овощеводство | 1.3 | | | | |
| | | выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | | | | |
| | | садоводство | 1.5 | | | | |
| | | ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | | | | |
| | | питомники | 1.17 | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|---|------|---|--|---|
| | | животноводство | 1.7 | | | |
| | | хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | - | | - |
| | | обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | | | |
| | | коммунальное обслуживание | 3.1 | | | |

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –не подлежат установлению;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- не подлежат установлению;

В зоне СХ имеются ограничения: водоохранная зона и санитарно-защитные зоны от предприятий, в пределах которых в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются ограничения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 21. Зоны специального назначения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------------|--------------|--|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| СН1 | зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | - | | - | |

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

- 1) предельный максимальный размер земельного участка для размещения кладбища – 40 га;
- 2) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%
- 3) минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м

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

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

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

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

2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежат установлению;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- не подлежат установлению;

В зоне СН1 и СН2 ограничений нет. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 22. Территории общего пользования

| вид территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | | наименование | код вида | наименование | код вида | наименование | код вида |
| ТОП | Территория общего пользования | Земельные участки общего пользования | 12.0 | - | | - | |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь –не подлежат установлению;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений- не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- не подлежат установлению;

Ограничений в данной территориальной зоне нет.

Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

На территории сельского поселения «ДУЛЬДУРГА» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на картах градостроительного зонирования в территориальных зонах Ж, СХ, Р:

| № п/п | Зоны с особыми условиями использования территории | Назначение объекта | Параметры и размеры ограничений | Нормативный документ |
|--------------|--|---------------------------|---|---|
| 1 | Охранная зона | Охранная зона ЛЭП 110 кВ | 20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| | | Охранная зона ЛЭП 35 кВ | 15 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | |

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| | | Охранная зона ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | |
| | | Охранная зона национального парка «Алханай» | 500 м | Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№ 33-ФЗ от 14.03.1995) |
| | | Придорожная полоса региональной автодороги | 50 м | |
| 2 | Санитарно-защитная зона | IV класс – котельные, автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства | 100 м | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74) |
| | | V класс – сельские кладбища | 50 м | |
| | | | | |
| | | Метеостанция | 200 м | «Положение об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением», утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 17 марта 2021 года N 392 |
| 3 | Водоохранная зона | р.Иля | 200 м | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| | | р.Дульдурга | 100 м | |
| | | р.Таптанай | 100 м | |
| | | ручьи | 50 м | |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50 м | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в

соответствии с генеральным планом сельского поселения «ДУЛЬДУРГА».

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

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями 13-22 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

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

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

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

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

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

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

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