

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 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 застроек и индивидуальными и жилыми домами	для индивидуального жилищного строительства	2.1	передвижное жилье	2.4	овощеводство	1.3
		малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	многоэтажная жилая застройка	2.6	садоводство	1.5
		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	4.5		

			деятельность		
	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) - 800 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров при ширине земельного участка не менее 15 метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 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 в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

2) максимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) -2500 квадратных метров при ширине земельного участка не более 40 метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства– 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 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 не жилого 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 Ж 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.

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 12 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, 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 0,5м 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.

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	
		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-ство	4.0			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
		деловое управление	4.1			
		Объекты торговли	4.2			
		Рынки	4.3			
		Магазины	4.4			
		банковская и страховая деятельность	4.5			
		объекты общественного питания	4.6			
		гостиничное обслуживание	4.7			
		Развлечения	4.8			
		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. Производственные зоны

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

вид территориально й 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. 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 16. 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 17. 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
Т1	зона автомобильного транспорта	автомобильный транспорт	7.2	рынки	4.3		
		обслуживание автотранспорта	4.9				
		объекты придорожного сервиса	4.9.1.				
		Земельные участки (территории общего пользования) – Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	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;

Ограничения в данной территориальной зоне отсутствуют

Статья 18. 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 пользования	12.0				

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 19. Зоны сельскохозяйственного использования

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

вид	основные виды разрешенного	условно разрешенные	вспомогательные
-----	----------------------------	---------------------	-----------------

территориальной зоны		использования земельных участков и объектов капитального строительства		виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
СХ1	зона сельско- хозяйствен- ного использова- ния	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 сельскохозяйст-венного 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 20. 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	-		-	
СН2	зона размещения отходов	Специальная деятельность	12.2	-			
		Коммунальное обслуживание	3.1	-			

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 21. 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

					а		а
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 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

На территории сельского поселения «Бальзино» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на картах градостроительного зонирования 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 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
		Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона национального парка «Алханай»	500 м по всему периметру с наружной стороны	Постановление Главы администрации Агинского Бурятского национального округа от 18.05.2001 №198

		Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения	50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги	Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Забайкальского края» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 24.04.2012 №176)
2	Санитарно-защитная зона	I класс – скотомогильник	1000 м	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		II класс – полигон ТКО	500 м	
		IV класс – молочно-товарные фермы, автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства	100 м	
		V класс – сельские кладбища	50 м	
3	Водоохранная зона	р.Тура	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Иля	200 м	
		р.Оленгуй	200 м	
		р.Кирик	100 м	
		р.Шивия	100 м	
		р.Гутай	100 м	
		р.Кусочи	100 м	
		р.Шиногда	100 м	
		р.Байсен	100 м	
		р.Салия	100 м	
		оз.Бальзинское	50 м	
		Ручьи	50 м	
4	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны)	50м	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
5	Особо охраняемые природные территории	Национальный парк «Алханай»	Часть территории сельского поселения	Положение о федеральном государственном учреждении "Национальный парк" Алханай" (в ред. Приказа МПР РФ от 17.03.2005 №66, Приказов Минприроды РФ от 27.02.2009 №48, от 26.03.2009 №72, от 29.07.2010 №286)

		Государственный природный заказник «Оленгуйский»	Часть территории сельского поселения	Положение о государственном природном заказнике регионального значения «Оленгуйский» (утв. Постановлением Правительства Забайкальского края от 30.10.2012 №472)
--	--	--	---	---

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом сельского поселения «Бальзино».

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 13-21 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.