**Правила землепользования**

**и застройки МО ГП «Каменское»**

**содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Стр.** |
| **ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**  | 1 |
| Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления  | 1 |
| Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 4 |
| Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 4 |
| Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 4 |
| Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила | 4 |
| Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки | 4 |
| **ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** | 5 |
| Статья 7. Виды и состав территориальных зон | 5 |
| Статья 8. Карта градостроительного зонирования | 7 |
| **ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 7 |
| Статья 9. Градостроительный регламент | 7 |
| Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 8 |
| Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 8 |
| Статья 12. Жилые зоны | 9 |
| Статья 13. Общественно-деловые зоны | 13 |
| Статья 14. Производственные зоны | 14 |
| Статья 15. Зоны транспортной инфраструктуры | 15 |
| Статья 16. Зона инженерной инфраструктуры | 16 |
| Статья 17. Рекреационные зоны | 16 |
| Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования | 17 |
| Статья 19. Зоны специального назначения | 17 |
| Статья 20. Территории общего пользования | 18 |
| Статья 21. Зоны резервные | 18 |
| Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 19 |
| Графические приложения |  |
| 1. Карта градостроительного зонирования МО «Каменское» ГП
 |  |
| 1. Карта градостроительного зонирования п.Каменск, с.Тимлюй
 |  |
| 1. Карта градостроительного зонирования п.Горный
 |  |

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

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

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

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории городского поселения.

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

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов ([глава](#Par240) 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

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

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 21 настоящих Правил).

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

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

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

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил.

На картах градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых действуют ограничения (статья 21 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

10. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [статьях 12-20](#Par243) настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статьи 12-20](#Par243) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 2);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статьи](#Par1546) 12-20 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 2);

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

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

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

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

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

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

- для прохода или проезда через земельный участок;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 При образовании земельного участка, на котором расположены здание, сооружения, права на которые возникли в установленном законом порядке до вступления в силу настоящих правил, требования о соблюдении предельных минимальных размеров земельных участков, а также видов разрешённого использования в случае если разрешённое использование такого здания, сооружения не соответствует градостроительному регламенту, установленному настоящими правилами, не применяются вне зависимости от территориальной зоны, в границах которой находится образуемый земельный участок. В указанном случае вид разрешённого использования образуемого земельного участка устанавливается с учётом разрешённого использования расположенных на нём здания, сооружения и в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельного участка. К земельным участкам в сложившейся застройке, образованным до вступления в силу настоящих правил, с расположенными на них зданиями сооружениями, требования о соблюдении минимальных размеров земельных участков не применяются.

**ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 7. Виды и состав территориальных зон**

1. На карте градостроительного зонирования МО ГП «Каменское» определены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Населенные пункты | Ж |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |  |
| Зона садоводства и огородничества | СХ2 |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | Т1 |
| Зона железнодорожного транспорта | Т2 |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зона рекреационная** |  |
| Рекреационные зоны | Р |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СН1 |
| Зона размещения отходов | СН2 |

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов определены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Ж1 |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Ж2 |
| Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | Ж3 |
| **Общественно-деловые зоны** |  |
| Зона делового, общественного и коммерческого назначения | ОД |
| **Производственные зоны** |  |
| Зона производственная  | П |
| **Зоны объектов культурного наследия** |  |
| Зоны объектов культурного наследия | КН |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зоны рекреационного назначения** |  |
| Зона рекреационная | Р1,Р2 |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | Т1 |
| Зона железнодорожного транспорта | Т2 |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СН1 |
| Зона размещения отходов | СН2 |
| **Территории общего пользования** |  |
| Территории общего пользования | ТОП |

**Жилые зоны**

Зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж1, Ж2) включают в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных одноквартирных, двухквартирных, малоэтажных многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

**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 железнодорожного транспорта (Т2) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного 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 садоводства и огородничества (СХ2) выделены для размещения жилых дачных домов, осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, размещения хозяйственных строений и сооружений.

**Рекреационные зоны**

Рекреационные зоны (Р1) 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.

Зона городских лесов (Р2) выделена 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.

Зона размещения отходов (СН2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов для переработки, обезвреживания и хранения отходов производства и потребления с обеспечением размера санитарно-защитных зон таких объектов.

**Территории общего пользования**

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.

3. Территории и земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами общего пользования, могут быть включены в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации и застройке.

**Статья 8. Карта градостроительного зонирования**

1. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования МО ГП «Каменское» и населенных пунктов (приложения 1-3 к настоящим Правилам).

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования МО ГП «Каменское» и населенных пунктов (приложения 1-3 к настоящим Правилам).

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 9. 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.

**Статья 10. 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 5](#Par105) настоящих Правил

**Статья 11. 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 Республики Бурятия.

3. Для целей, не указанных в [пункте 2](#Par256) 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 12. 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** |
| Ж1 | зона застройки индиви-дуальными жилыми домами | для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | многоэтажная жилая застройка | 2.6 | овощеводство | 1.3 |
| малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1. | обслуживание жилой застройки | 2.7 | садоводство | 1.5 |
| для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| блокированная жилая застройка  | 2.3 | Рынки | 4.3 | Служебные гаражи | 4.9 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Магазины | 4.4 |  |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 |
| Общественное питание | 4.6 |  |
| Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| Ведение садоводства | 13.2 |
| Ж2 | зона застройкималоэтаж-ными жилыми домами | малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Не предусмотрены |
| блокированная жилая застройка  | 2.3 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Гостиничное обслуживание  | 4.7 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |  |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 |
| Общежития | 3.2.4 |
| бытовое обслуживание |  3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| Магазины  | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятия спортом | 5.1.3 |
| Связь | 6.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8..3 |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

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;

- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 1500 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка - 800 квадратных метров;

- ведение огородничества – 100 квадратных метров.

- ведение садоводства – 400 квадратных метров

 **2) максимальная площадь земельных участков:**

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) -1500 квадратных метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства–3000 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка-1500 квадратных метров;

- ведение огородничества – 10000 квадратных метров;

- ведение садоводства – 800 квадратных метров

**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) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков** - 4 этажа;

**Земельные участки для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства предназначены для возведения одного жилого дома и размещения подсобных строений и сооружений необходимых для его обслуживания.**

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.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| Ж3 | Зона застройки средне- этаж-ными жилыми домами | среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Не предусмотрены |
| Общежитие | 3.2.4 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |  |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Магазины | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятия спортом | 5.1.3 |
| Связь  | 6.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

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

**1)** **минимальные и максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:**

Предельные размеры земельных участков для многоквартирных и блокированных жилых домов устанавливаются в зависимости от количества квартир в данном доме согласно нормативам градостроительного проектирования.

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

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м. Для блокированных жилых домов - 6м. Допускается размещение блокированных жилых домов, а также многоквартирных жилых домов со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения по красной линии.

**3) Максимальное количество наземных этажей** – не более 4 этажей

**4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

Максимальный процент застройки земельного участка занятого среднеэтажными жилыми домами – 25%.

Максимальный процент застройки земельного участка занятого среднеэтажными жилыми домами и объектами разрешенных видов использования (основные и вспомогательные) – 40%.

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

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от границ земельных участков не менее 2 м.

Без отступа от границ земельных участков допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания;

- жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки.

**6) Минимальные расстояния между жилыми домами, площадками**

Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов.

Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых – не менее 20 м,

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м для домов с мусоропроводами; и не более – 50 м для домов без мусоропроводов.

Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м. Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м.

Расстояние от окон жилых домов до места стоянки (парковки) транспортных средств не менее 10 м.

**7) Иные параметры** - в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

**Статья 13. 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 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Служебные гаражи | 4.9. |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 |  |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3. | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| Амбулаторно- Поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
| Государственное управление | 3.8.1 |
| Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Обеспечение занятия спортом в помещениях | 5.1.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

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 – 5 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 – 4 этажа;

4) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. 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 14. 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 производственная | Служебные гаражи | 4.9 | Бытовое обслуживание | 3.3. | Стоянка транспортных средств 4.9.2 |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3..4.1 |
| Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | Магазины | 4.4 |
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |  |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Пищевая промышленность | 6.4 |
| Строительная промышленность | 6.6 |
| Энергетика | 6.7 |
| Связь | 6.8 |
| Склад | 6.9. |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
| трубопроводныйтранспорт | 7.5 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  | 8.3 |
|  |  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |  |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Специальная деятельность | 12.2. |
| размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 |

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 %.

**Статья 15. 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 автомо-бильного транспорта | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 | рынки | 4.3 | Не предусмотрены |
| Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |  |
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 |
| Т2 | зона железно-дорожного транспорта | Железнодорожные пути | 7.1.1 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | 7.1.2 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**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 инженер-ной инфраструктуры | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |
| Энергетика | 6.7 |
| Связь  | 6.8 |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Статья 17. 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** |
| Р1 | зона рекреационного назначения | Обеспечение занятия спортом в помещениях | 5.1.2 | Магазины | 4.4 | Не предусмотрены |
| Площадки для занятия спортом | 5.1.3 | Общественное питание | 4.6 |
| Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 | Развлечения | 4.8 |
| Туристическое обслуживаниеИсторико-культурная деятельность | 5.2.19.3 |  |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |  |
| Р2 | Зона городских лесов | Охрана природных территорий | 9.1 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |

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

1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,2 га;

предельный максимальный размер земельного участка – 10 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 3 м;

3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

предельную максимальную высоту зданий, строений, сооружений определять при проектировании;

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

3. 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 18. 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** |
|  |  | Земельные участки общего назначения | 13.0 | Не предусмотрены | магазины | **4.4** |
| СХ2 | зона садоводства и огородничества | ведение огородничества  | 13.1 |  |
| ведение садоводства | 13.2 |
| ведение дачного хозяйства | 13.3 |
| скотоводство | 1.8 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |

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

1) Минимальный отступ от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений - 3 м при осуществлении нового строительства

2) Теплицы и парники размещаются на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли

3) Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли

**Статья 19. 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 | Бытовое обслуживание | 3.3 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |
| СН2 | зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |

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

**Статья 20. Территории общего пользования**

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** |
| ТОП | Территория общего пользования | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Специальная деятельность | 12.2 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| Оборудованные площадки для занятия спортом | 5.1.4 |

**Статья 21. Территории объектов культурного наследия**

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** |
| КН | зона объектов культурного наследия | историко-культурная деятельность | 9.3 | Не предусмотрены | Не предусмотрены |

**Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и** **размеры ограничений** | **Нормативный****документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона ЛЭП 220 кВ | 25 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи | Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Охранная зона ЛЭП 110 кВ | 20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
| Охранная зона ЛЭП 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 |
| Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения  | 75 м | Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ от 01.12. 1998 №1420) |
| Охранная зона железной дороги | 100 м | «Правила установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» (утв. Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 №611) |
| 2 | Санитарно-защитная зона | Санитарно-защитная зона железной дороги | Не менее 100 м от жилой застройки | СП 42.13330.2011 – актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений» |
| II класс – производство цемента, асфальтобетона | 500 м | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. ПостановлениемГлавного государственногосанитарного врачаРоссийской Федерацииот 25.09.2007 №74) |
| III класс – ТЭЦ, кладбище | 300 м |
| IV класс –автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства | 100 м |
| V класс – сельские кладбища | 50 м |
| 3 | Водоохранная зона | р.Тимлюйка | 100 м | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| р.Еловка | 100 м |
| р.Чернуха | 100 м |
| р.Бол.Речка | 100 м |
| р.Кабанья | 100 м |
| р.Рассоха | 100 м |
| р. Прав. Бол. Речка | 100 м |
| р. Никиткина | 100 м |
| ручьи | 50 м |
| 4 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения  | 50м - I пояс санитарной охраны, II и III – по расчету | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |
| 5 | Иные зоны | Центральная экологическая зона Байкальской природной территории | Часть территории городского поселения  | Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ |
| Буферная экологическая зона Байкальской природной территории | Часть территории городского поселения |
| Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья |  | Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» |

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

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

3. В случае если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 9 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 2](#Par240) настоящих Правил.

8. Часть территории городского поселения расположена в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории, на территории которой действует «Перечень видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2399.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗАПРЕЩЕННЫХ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ**

**ЗОНЕ БАЙКАЛЬСКОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ**

1. Использование лесов с применением средств защиты растений, содержащих вещества, относящиеся к категориям особо опасных, высокоопасных, опасных и умеренно опасных для уникальной экологической системы озера Байкал, а также использование авиационных средств при ликвидации очагов вредных организмов, за исключением использования авиационных средств в указанных целях в границах зоны чрезвычайной ситуации федерального или регионального характера, связанной с массовым поражением леса болезнями и вредителями.

2. Заготовка древесины, за исключением заготовки гражданами древесины для собственных нужд, заготовки древесины при осуществлении санитарно-оздоровительных мероприятий.

3. Заготовка живицы.

4. Проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 25.1 Федерального закона "Об охране озера Байкал".

5. Проведение рубок лесных насаждений в кедровых лесах, за исключением проведения выборочных рубок при осуществлении санитарно-оздоровительных мероприятий.

6. Разведка и разработка новых месторождений полезных ископаемых, ранее не затронутых эксплуатационными работами, за исключением разведки и разработки новых месторождений полезных ископаемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, добычи минеральных и термальных вод.

7. Добыча сырой нефти и природного газа, радиоактивных и металлических руд.

8. Добыча полезных ископаемых на озере Байкал, в его водоохранной зоне, в руслах нерестовых рек и их водоохранных зонах, кроме добычи подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, минеральных и термальных вод.

9. Проведение дноуглубительных работ на озере Байкал, в его водоохранной зоне, в руслах нерестовых рек и их водоохранных зонах, за исключением:

а) проведения дноуглубительных работ в целях эксплуатации, строительства, реконструкции, содержания и ремонта объектов внутреннего водного транспорта и содержания внутренних водных путей Российской Федерации вне мест нереста и зимовки особо ценных и ценных видов водных биологических ресурсов, мест размножения байкальского омуля, нерпы и других видов водных животных, видов водных растений, распространенных только в озере Байкал (эндемичных), реликтовых и занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации видов животных и растений;

б) проведения дноуглубительных работ в руслах горных рек в границах зоны чрезвычайной ситуации при осуществлении селезащитных и противопаводковых мероприятий при обязательном учете воздействия дноуглубительных работ на гидрологический режим и экологическое состояние указанных водных объектов.

10. Дубление и выделка кожи, выделка и крашение меха, производство ядерного топлива и продукции на его основе, производство химических веществ и химических продуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство прочей неметаллической минеральной продукции, производство металлургическое, производство бумаги, картона, целлюлозы и изделий из нее, производство кокса и нефтепродуктов, радиоактивных веществ и продукции на их основе, а также захоронение и хранение радиоактивных отходов, производство электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей.

11. Производство энергии, за исключением производства энергии с использованием:

а) генерирующих объектов, функционирующих на основе таких возобновляемых источников энергии, как энергия солнца, энергия ветра, энергия вод (в том числе энергия сточных вод), за исключением случаев использования такой энергии на гидроаккумулирующих электроэнергетических станциях, геотермальная энергия с использованием природных подземных теплоносителей, низкопотенциальная тепловая энергия земли, воздуха, воды с использованием специальных теплоносителей, биомасса, а также биогаз, газ, выделяемый отходами производства и потребления на свалках таких отходов;

б) генерирующих объектов энергии, функционирующих на ископаемом топливе мощностью до 150 киловатт;

в) генерирующих объектов энергии, функционирующих в качестве резервных (аварийных) источников снабжения энергией;

г) генерирующих объектов, эксплуатируемых по состоянию на 1 января 2021 г., генерирующих объектов, созданных в ходе реконструкции, модернизации, технического перевооружения таких объектов, а также новых генерирующих объектов, созданных взамен выведенных или выводимых из эксплуатации объектов, указанных в настоящем пункте, с установленной генерирующей мощностью 25 мегаватт и менее;

д) генерирующих объектов, функционирующих на основе биотоплива.

12. Строительство и реконструкция особо опасных и технически сложных объектов, указанных в части 1 [статьи 48.1 Градостроительного кодекса](https://fzakon.ru/gradostroitelnyy-kodeks/statya-48.1/) Российской Федерации, и (или) объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, отнесенных к объектам I и II категорий в соответствии со статьей 4.2 [Федерального закона "Об охране окружающей среды"](https://fzakon.ru/laws/federalnyy-zakon-ot-10.01.2002-n-7-fz/), за исключением строительства и реконструкции в границах населенных пунктов следующих объектов:

а) объекты газораспределительной системы;

б) здания и сооружения внутреннего водного транспорта и инфраструктура внутренних водных путей;

в) объекты по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию вновь образующихся отходов III - V классов опасности, объекты размещения вновь образующихся отходов IV и V классов опасности, за исключением захоронения таких отходов;

г) объекты, использующие оборудование, работающее под избыточным давлением воды более 0,07 мегапаскаля при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия;

д) объекты по сбору и обработке сточных вод в части, касающейся очистки сточных вод централизованных систем водоотведения (канализации);

е) объекты внеуличного транспорта и их инфраструктура;

ж) объекты по производству электрической энергии, пара и горячей воды (тепловой энергии) с установленной генерирующей мощностью 25 мегаватт и менее;

з) объекты электросетевого хозяйства;

и) генерирующие объекты, указанные в пункте 11 настоящего перечня, а также объекты, предназначенные для их размещения и обеспечения их функционирования;

к) объекты, на которых используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы в случае, если функционирование указанных объектов необходимо для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, не запрещенных настоящим пунктом;

л) объекты, на которых осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья;

м) объекты сельскохозяйственного производства и производства пищевых продуктов, оказывающие негативное воздействие на окружающую среду, отнесенные к объектам II категории в соответствии со статьей 4.2 [Федерального закона "Об охране окружающей среды"](https://fzakon.ru/laws/federalnyy-zakon-ot-10.01.2002-n-7-fz/);

н) селезащитные и иные гидротехнические сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушения берегов и дна, ограждающих хранилища жидких отходов и (или) предназначенных для предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов;

о) объекты на территории Байкальского муниципального образования Слюдянского района Иркутской области, предназначенные для производства работ по рекультивации территорий, подвергшихся негативному воздействию в связи с деятельностью открытого акционерного общества "Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат";

п) объекты, предназначенные для проведения научно-исследовательских работ, за исключением объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, отнесенных к объектам I и II категорий в соответствии со статьей 4.2 [Федерального закона "Об охране окружающей среды"](https://fzakon.ru/laws/federalnyy-zakon-ot-10.01.2002-n-7-fz/);

р) объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования в составе Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей.

13. Строительство объектов капитального строительства (или их частей), функционирование которых не связано с созданием и развитием особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения, туристско-рекреационных особых экономических зон, на территориях:

а) расположенных за границами населенных пунктов и в границах водоохранных зон озера Байкал и водных объектов, имеющих постоянную или временную связь с озером Байкал, за исключением:

объектов капитального строительства "Укрупненный инвестиционный проект "Национальный гелиогеофизический комплекс Российской академии наук";

объектов водоснабжения, водоотведения и электросетевого хозяйства;

линейных объектов связи;

селезащитных и иных гидротехнических сооружений, предназначенных для защиты от наводнений, разрушения берегов и дна, ограждающих хранилища жидких отходов и (или) предназначенных для предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов;

б) расположенных за границами населенных пунктов и за границами водоохранных зон озера Байкал и водных объектов, имеющих постоянную или временную связь с озером Байкал, за исключением:

объектов, указанных во втором - пятом абзацах подпункта "а" настоящего пункта;

объектов, указанных в подпунктах "а", "б", "г", "д" - "и" и "р" пункта 12 настоящего перечня;

мест погребения;

объектов сельскохозяйственного производства и производства пищевых продуктов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, отнесенных к объектам II - IV категорий в соответствии со статьей 4.2 [Федерального закона "Об охране окружающей среды"](https://fzakon.ru/laws/federalnyy-zakon-ot-10.01.2002-n-7-fz/);

объектов, необходимых для осуществления видов деятельности, разрешенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории.

14. Реконструкция, техническое перевооружение объектов, в результате которых объекты становятся особо опасными и технически сложными объектами, указанными в части 1 [статьи 48.1 Градостроительного кодекса](https://fzakon.ru/gradostroitelnyy-kodeks/statya-48.1/) Российской Федерации, и (или) объектами, оказывающими негативное воздействие на окружающую среду, отнесенными к объектам I и II категорий в соответствии со статьей 4.2 [Федерального закона "Об охране окружающей среды"](https://fzakon.ru/laws/federalnyy-zakon-ot-10.01.2002-n-7-fz/), за исключением объектов, строительство и реконструкция которых не запрещены пунктом 12 настоящего перечня.

15. Строительство автомобильных и железных дорог, для сооружения которых требуются перевод лесных земель лесного фонда в нелесные земли и изъятие их из лесного фонда, за исключением строительства автомобильных дорог, необходимых для функционирования объектов жилого и коммунально-бытового назначения, туристско-рекреационных особых экономических зон, расположенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, а также случаев, указанных в пункте 2 статьи 25.1 Федерального закона "Об охране озера Байкал".

16. Размещение рекреационных объектов и стоянок транзитного транспорта:

а) за пределами особо охраняемых природных территорий и туристско-рекреационных особых экономических зон вне специально выделенных для этого мест, предусмотренных утвержденными документами территориального планирования и лесохозяйственными регламентами;

б) на особо охраняемых природных территориях за пределами специально установленных зон и земельных участков;

в) с нарушением допустимого воздействия при рекреационном использовании естественных экологических систем.

17. Оптовая торговля твердым, жидким и газообразным топливом и смежной продукцией.

18. Деятельность внутреннего водного транспорта в части:

а) использования плавучих средств (за исключением маломерных судов), не имеющих устройств по сбору и сдаче нефтесодержащих, льяльных и хозяйственно-бытовых сточных вод и отходов производства и потребления, с учетом автономности плавания судов по условиям экологической безопасности;

б) перевозки нефтепродуктов, сельскохозяйственных удобрений, пестицидов, а также сильнодействующих и ядовитых веществ без упаковки в герметичную тару;

в) использования судов и иных плавучих средств в 3-километровой зоне от мест лежбищ байкальской нерпы и в местах нерестилищ ценных видов рыб в период нереста, кроме использования судов в целях охраны, мониторинга и воспроизводства водных биологических ресурсов, проведения неотложных аварийно-спасательных работ, а также в целях мониторинга и познавательного туризма и выполнения иных задач в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий;

г) осуществления сплава древесины по озеру Байкал.

19. Сплав древесины по рекам, впадающим в озеро Байкал.

20. Исследования и разработки в области естественных и технических наук, связанные с:

а) использованием генно-инженерных технологий;

б) проведением работ с биологическими объектами, приводящих к изменениям их генетической структуры;

в) акклиматизацией объектов животного мира, водных биологических ресурсов, несвойственных уникальной экологической системе озера Байкал;

г) использованием ядерно-взрывных технологий.

21. Хозяйственная деятельность по акклиматизации объектов животного мира, водных биологических ресурсов, несвойственных уникальной экологической системе озера Байкал.

22. Деятельность в области обороны, связанная с испытаниями, утилизацией, уничтожением и захоронением систем вооружения, военной техники и боеприпасов, химических и взрывчатых веществ.

23. Деятельность по обращению с вновь образуемыми отходами производства и потребления в части:

а) размещения отходов производства и потребления, за исключением отходов IV и V классов опасности на специально оборудованных объектах;

б) сброса в водные объекты и захоронения в них отходов, а также наземного и подземного захоронения отходов;

в) обработки, обезвреживания или утилизации отходов производства и потребления за пределами земельных участков, на которых расположены объекты обработки, обезвреживания или утилизации отходов;

г) обезвреживания или утилизации отходов производства и потребления путем сжигания без очистки выбросов до утвержденных нормативов.

24. Деятельность в области:

а) сброса сточных вод без очистки до нормативов предельно допустимых вредных воздействий на уникальную экологическую систему озера Байкал, а также сточных вод, содержащих токсичные и иные вещества, для которых не установлены предельно допустимые концентрации этих веществ в водных объектах рыбохозяйственного значения;

б) сброса сточных вод в водные объекты в местах нереста и зимовки особо ценных и ценных видов водных биологических ресурсов, местах размножения байкальского омуля, нерпы и других видов водных животных, видов водных растений, распространенных только в озере Байкал (эндемичных), реликтовых и занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации видов животных и растений;

в) сброса с судов и других плавучих средств в водные объекты нефтесодержащих, льяльных и иных сточных вод.

25. Деятельность по предоставлению жилищно-коммунальных услуг при эксплуатации объектов санаторно-курортного назначения, рекреационных объектов и гостиниц без использования сооружений, обеспечивающих очистку сточных вод и выбросов вредных веществ в атмосферный воздух до утвержденных нормативов.

26. Деятельность, связанная с проведением взрывных работ на озере Байкал и в водоохранной зоне озера Байкал (за исключением взрывных работ в водоохранной зоне, связанных со строительством и реконструкцией объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования на период строительства и реконструкции таких объектов, а также связанных со строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом автомобильных дорог на период строительства, реконструкции или капитального ремонта таких дорог).