СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
ВВЕДЕНИЕ	1
ГЛАВА 1.ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	2
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	2
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	5
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	5
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	11
Статья 14. Производственные зоны	13
Статья 15. Зоны транспортной инфраструктуры	14
Статья 16. Зона инженерной инфраструктуры	14
Статья 17. Рекреационные зоны	14
Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования	15
Статья 19. Зоны специального назначения	17
Статья 20. Территории общего пользования	18
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	18
Графические приложения	
1. Карта градостроительного зонирования МО СП «Цолгинское»	
2. Карта градостроительного зонирования у. Цолга	
3. Карта градостроительного зонирования у. Балта	
4. Карта градостроительного зонирования с. Гашей	
5. Карта градостроительного зонирования у. Зандин	

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", а также с учетом нормативно-правовых актов Администрации МО «Мухоршибирский район» и МО СП «Цолгинское», принятых за прошедший после утверждения Правил период.

Поэтому текстовые материалы и графическая часть проекта Правил землепользования и застройки МО СП «Цолгинское», разработанного в 2017 году, должны быть полностью заменены материалами данного проекта внесения изменений в Правила.

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 сельского поселения.
3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 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.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в статьях 12-20 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.

9. 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 (статьи12-20 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 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.

10. 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).

11. 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, разрешенноеиспользование 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.

12. 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 района.

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 СП «Цолгинское».

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

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

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

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

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 7. Виды и состав территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования МО СП «Цолгинское» определены следующие виды территориальных зон:

Виды зон	Кодировка
Жилые зоны	
Населенные пункты	Ж
Зонысельскохозяйственного использования	
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
Производственные зоны	
Зона производственная	П
Зоны транспортной инфраструктуры	
Зона автомобильного транспорта	Т1
Зоны инженерной инфраструктуры	
Зона инженерной инфраструктуры	И
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	Ж
Общественно-деловые зоны	
Зона общественно-деловая	ОД
Производственные зоны	
Зона производственная	П
Зонысельскохозяйственного использования	
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
Зоны инженерной инфраструктуры	
Зона инженерной инфраструктуры	И
Рекреационные зоны	
Зона объектов рекреационного назначения	Р
Территории общего пользования	

Территории общего пользования	ТОП

Жилые зоны

Зоны жилые (Ж) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных одноквартирных, двухквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

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.

Зоны инженерной инфраструктуры

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

Зоны сельскохозяйственного использования

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

Рекреационные зоны

Рекреационные зоны (Р) выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

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

Зоны специального назначения

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

санитарно-защитных зон.

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 СП «Цолгинское» и населенных пунктов (приложения 1-5 к настоящим Правилам).

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования МО СП «Цолгинское» и населенных пунктов (приложения 1-5 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 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 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
Ж	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жилье	2.4	Овощеводство	1.3
		Малоэтажная	2.1.1.	Многоэтажная	2.6	Садоводство	1.5

		многоквартирная жилая застройка		жилая застройка (высотная застройка)			
		Для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок)	2.2	Религиозное использование	3.7	Хранение автотранспорта	2.7.1
		Блокированная жилая застройка	2.3	Деловое управление	4.1		
		Обслуживание жилой застройки	2.7	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2		
		Коммунальное обслуживание	3.1	Рынки	4.3		
		Социальное обслуживание	3.2	Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Бытовое обслуживание	3.3	Общественное питание	4.6		
		Здравоохранение	3.4	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Образование и просвещение	3.5	Развлечения	4.8		
		Культурное развитие	3.6	Служебные гаражи	4.9		
		Общественное управление	3.8	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.		
		Обеспечение научной деятельности	3.9				
		Ветеринарное обслуживание	3.10				
		Магазины	4.4				
		Садоводство	1.5				
		Спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

1) Минимальная площадь земельных участков:

−малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 400 квадратных метров;

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

−приусадебный участок личного подсобного хозяйства - 100 квадратных метров;

−блокированная жилая застройка - 300 квадратных метров;

2) Максимальная площадь земельных участков:

−малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 2500 квадратных метров;

−для размещения дачных и садовых домов - 1000 квадратных метров;

−приусадебный участок личного подсобного хозяйства - 5000 квадратных метров;

−блокированная жилая застройка - 5000 квадратных метров.

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

−минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 3 метра;

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

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

−минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы - 5м;

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;

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 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	Коммунальное обслуживание	3.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1		

		Социальное обслуживание	3.2	Блокированная жилая застройка	2.3		
		Бытовое обслуживание	3.3	Служебные гаражи	4.9		
		Здравоохранение	3.4	Автомобильный транспорт	7.2		
		Образование и просвещение	3.5				
		Культурное развитие	3.6				
		Общественное управление	3.8				
		Обеспечение научной деятельности	3.9				
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1				
		Предпринимательство	4.0				
		Деловое управление	4.1				
		Объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы)	4.2				
		Рынки	4.3				
		Магазины	4.4				
		Банковская и страховая деятельность	4.5				
		Общественное питание	4.6				
		Гостиничное обслуживание	4.7				
		Развлечения	4.8				
		Служебные гаражи	4.9				
		Спорт	5.1				
		Туристическое обслуживание	5.2.1				
		Религиозное использование	3.7				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

–предельный минимальный размер земельного участка – 0,005 га;

предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;

–минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 6 м;

–предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

–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 производственно-коммунальных объектов	Служебные гаражи	4.9	Ветеринарное обслуживание	3.10	Магазины	4.4
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Обеспечение научной деятельности	3.9	Общественное питание	4.6
		Недропользование	6.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
		Легкая промышленность	6.3				
		Пищевая промышленность	6.4				
		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				
		Передвижное жилье	2.4				
		Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2				

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

−предельный минимальный размер земельного участка – 0,01 га;

−предельный максимальный размер земельного участка – 100 га;

−минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального

строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 3 м;

–предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей;

предельная максимальная высота зданий, строений, сооружений – 60 м;

–минимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

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 15. 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				
		Связь	6.8				
		Энергетика	6.7				

Статья 16. 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	Хранение автотранспорта	2.7.1	Рынки	4.3		
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Служебные гаражи	4.9				
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1.				
		Автомобильный транспорт	7.2				

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
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				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

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

–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

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

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

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

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
СХ1	Зона сельско-хозяйственного использования	Растениеводство	1.1				
		Выращивание Зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2				
		Овощеводство	1.3				
		Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4				
		Садоводство	1.5				
		Скотоводство	1.8				
		Звероводство	1.9				
		Птицеводство	1.10				
		Свиноводство	1.11				
		Пчеловодство	1.12				
		Хранение и переработка сельскохозяйствен-ной продукции	1.15				
		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16				
		Питомники	1.17				
		Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				
		Сенокошение	1.19				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
СХ2	Зона, сельскохозяйствен-ных объектов	Растениеводство	1.1				
		Выращивание Зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2				
		Овощеводство	1.3				
		Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4				
		Садоводство	1.5				
		Скотоводство	1.8				
		Звероводство	1.9				
		Птицеводство	1.10				
		Свиноводство	1.11				
		Пчеловодство	1.12				
		Хранение и переработка сельскохозяйствен-ной продукции	1.15				
		Ведение личного подсобного хозяйства на	1.16				

		полевых участках					
		Питомники	1.17				
		Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				
		Сенокошение	1.19				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

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

–Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений- 3 м при осуществлении нового строительства.

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

–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	Ритуальная деятельность	12.1				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
СН2	Зона размещения отходов	Специальная деятельность	12.2				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
СН3	Зона режимных объектов ограниченного доступа	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

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

– предельный максимальный размер земельного участка для размещения кладбища – 40 га.

– минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%.

– минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м.

–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.

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

Статья 20. Территории общего пользования

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ТОП	Территория общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

На территории МО СП «Цолгинское» 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 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 регионального значения	50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги	Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия»
2	Санитарно-защитная зона	II класс – скотомогильник	500 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
		IV класс – котельные, автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства, площадки накопления ТКО	100 м	

		V класс – сельские кладбища	50 м	санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
3	Водоохранная зона	р.Тугнуй	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Сухара (Сулхара)	200 м	
		р.Гашей	100 м	
		р.Алташа	100 м	
		р.Алентуй	100 м	
		р.Бутуки	100 м	
		р.Мал.Сибильдуй	100 м	
		р.Сред.Сибильдуй	100 м	
		р.Бол.Сибильдуй	100 м	
		ручьи	50 м	
4	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны)	50м	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
5	Иные зоны	Буферная экологическая зона Байкальской природной территории	Вся территория поселения	Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ
		Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья		Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается»
		Особо охраняемые природные территории	Государственный природный биологический заказник «Тугнуйский» (часть территории сельского поселения)	Постановление Совета Министров Бурятской АССР от 25.02.1977 № 70 Постановление Правительства РБ от 07.04.2003 № 126
		Защитные зоны объектов культурного наследия (памятник архитектуры «Дом А.М.Максимова», с.Гашей)	200 м от внешних границ территории памятника (границы территории памятника не установлены)	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

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

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

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка

определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 8 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

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

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

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

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

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

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

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