**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 | 5 |
| Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 6 |
| Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 6 |
| Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила | 6 |
| Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки | 6 |
| **ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 6 |
| Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 6 |
| Статья 8. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 11 |
| Статья 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 17 |
| Графические приложения |  |
| Карта градостроительного зонирования МО СП «Петропавловское» |  |
| Карта градостроительного зонирования с.Петропавловка |  |

**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](#Par240) 2 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 (статья 7 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 8 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 9 настоящих Правил).

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 8](#Par1546) настоящих Правил) 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 ([статья 9](#Par243) настоящих Правил), 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 статьей 8 настоящих Правил, 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 9 настоящих Правил.

8. На картах градостроительного зонирования выделены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Применительно к территории МО СП «Петропавловское»** |
| **Жилые зоны** |  |
| Населенные пункты | Ж |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | ТА |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зона производственного назначения** |  |
| Зона производственного назначения | П |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СК |
| Зона размещения отходов | СО |
| **Применительно к территории с.Петропавловка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Зона жилой усадебной застройки | ЖУ |
| **Общественно-деловые зоны** |  |
| Зона делового, общественного и коммерческого назначения | ОД |
| **Производственные зоны** |  |
| Зона производственных объектов | П |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |  |
| Зоны сельскохозяйственного использования | СХ |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Зоны рекреационного назначения** |  |
| Зона рекреационного назначения | Р |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | ТА |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СК |
| **Территории общего пользования** |  |
| Территории общего пользования | ТОП |
| **Резервные зоны** |  |
| Зона резервных территорий | ЗР |

**Жилые зоны**

Зона усадебной застройки (ЖУ) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов, многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

**Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны включают в себя участки, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и общепоселенческого значения, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**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.

Зона производственно-коммунальных объектов включает в себя участки, предназначенные для размещения промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**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 сохранения и развития благоустроенных озелененных территорий (парки, сады, скверы, бульвары, места для отдыха, для занятий физической культурой и спортом) на всей территории села, предназначенных для повседневного кратковременного отдыха населения.

**Зона транспортной инфраструктуры**

Зона автомобильного транспорта (ТА) включают земельные участки, используемые для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного транспорта.

**Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры (И) выделены для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

**Зоны специального назначения**

Зона кладбищ (СК) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

Зона размещения отходов (СО) 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**

К территориям общего пользования (ТОП) относится территория улично-дорожной сети поселка.

**Резервные зоны**

В зоны резервных территорий (ЗР) включаются земли и земельные участки, осуществление хозяйственной деятельности на которых невозможно в силу особенностей рельефа или природно-климатических условий  соответствующей территории, а также земли и земельные участки, на которых осуществление хозяйственной деятельности маловероятно.

На картах градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых действуют ограничения (статья 1[0](#Par1676) настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

10. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [статье 8](#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 ([статья 8](#Par243) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 9](#Par1546) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил);

- 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 сельского 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 «Джидинский район».

**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 «Джидинский район».

**ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 7. 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** |
| ЖУ | зона усадеб-ной застройки | для индивидуального жилищного строительства  | 2.1 | передвижное жилье | 2.4 | овощеводство | 1.3 |
| малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1. | многоэтажная жилая застройка  | 2.6 | садоводство | 1.5 |
| для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | объекты религиозного назначения  | 3.7 | объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| блокированная жилая застройка  | 2.3 | деловое управление | 4.1 |  |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 | объекты торговли (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 | объекты общественного питания | 4.6 |
| здравоохранение | 3.4 | гостиничное обслуживание | 4.7 |
| образование и просвещение | 3.5 | Развлечения | 4.8 |
| культурное развитие | 3.6 | обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| общественное управление | 3.8 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1. |
| обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| магазины | 4.4 |  |  |
| спорт  | 5.1 |  |  |
| земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

**Общественно-деловые зоны**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **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 | Общественное управление | 3.8 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Объекты гаражного назначения | 2.71. |
| Магазины | 4.4 | Образование и просвещение (объекты дошкольного, школьного, высшего образования) | 3.5 |  |  |
| Торговые центры  | 4.2 |  |  |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |  |  |
| Рынки  | 4.3 | Объекты автомобильного транспорта  | 7.2 |  |  |
| Объекты культуры | 3.6 |  |  |  |  |
| Объекты здравоохранения  | 3.4 |  |  |  |  |
| Спорт  | 5.1 |  |  |  |  |
| Социальное обслуживание | 3.2 |  |  |  |  |
| Спортивные и физкультурно – оздоровительные учреждения | 5.1 |  |  |  |  |
| Образование и просвещение  | 3.5 |  |  |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |  |  |
| Бытовое обслуживание  | 3.3 |  |  |  |  |
| Общее пользование территории | 12.0 |  |  |  |  |

**Производственные зоны**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **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  | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | магазины | 4.4 |
| недропользование | 6.1 | общественное питание | 4.6 |
| Легкая промышленность | 6.3 | обеспечение научной деятельности |  |
| пищевая промышленность | 6.4 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| строительная промышленность | 6.6 |  |  |
| Энергетика | 6.7 |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |
| склады | 6.9 |  |  |
| Транспорт | 7.0 |  |  |
| автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| трубопроводныйтранспорт | 7.5 |  |  |
| коммунальное облуживание  | 3.1 |  |  |

**Зоны транспортной инфраструктуры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| ТА | зона автомобильного транспорта | автомобильный транспорт | 7.2 | рынки | 4.3 |  |  |
| обслуживание автотранспорта | 4.9 |  |  |  |  |
| объекты придорожного сервиса | 4.9.1. |  |  |  |  |

**Зоны инженерной инфраструктуры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 | коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |

**Рекреационные зоны**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 рек-реационного назначения | отдых (рекреация) | 5.0 | Магазины | 4.4 | -  |
| спорт | 5.1. | Общественное питание | 4.6 |
| туристическое обслуживание | 5.2.1 | Развлечения | 4.8 |
| земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

**Зоны специального назначения**

##

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| СК | зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | **-** |  | **-** |
| СО | зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 |  |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |

**Территории общего пользования**

##

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

**Зоны резервные**

##

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| ЗР | зона резервных территорий | Запас | 12.3 | **-** |  | **-** |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

**Статья 8. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Зона ЖУ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | * минимальные размеры земельных участков – 400 кв.м.
* максимальные размеры земельных участков – 2500 кв.м.
 |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Расстояния до границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:* + от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
	+ от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
	+ от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;
	+ от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
	+ от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
	+ от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.При ширине земельного участка 12 метров и менее (но не менее 8 м), в случае расположения на нем объектов недвижимого имущества минимальный отступ от границы соседнего земельного участка при строительстве индивидуального жилого дома на таком земельном участке должен быть не менее: для одноэтажного жилого дома – 1 м; для двухэтажного жилого дома – 1,5 м.Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 50 % |
| 5. | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. |
| 6. | Минимальные расстояния между постройками | 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 и с учетом зооветеринарных требований.Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:* + от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по Таблице 2.1.2 «Региональных нормативов градостроительного проектирования»;
	+ до душа, бани (сауны) – 8;
	+ от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).
 |
| 6. | Иные параметры | На территориях усадебной застройки (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.Удельный вес озелененных территорий участков усадебной застройки составляет:* + в границах территории жилого района усадебной застройки– не менее 25 %;
	+ территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %.

Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается, м:* + для улиц не менее 15;
	+ для проездов не менее 9

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:* + для улиц не менее 7,0 м;
	+ для проездов не менее 3,5 м.

Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м |

\***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**: На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

**Зона ОД**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельного участка – 2 м;Максимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не более 5 этажей |

**Зона П**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 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 и нормативными документами. |
| 2. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |

**Зона ТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) В полосе отвода магистральных улиц не допускается строительство объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию2) Размещение в полосе отвода магистральных улиц объектов наземного транспорта и объектов дорожного сервиса осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов, а также требованиям законодательства о безопасности дорожного движения3) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов наземного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны4) Размеры земельного участка и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. |

**Зона И**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) Размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов2) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны |
| 2. | Минимальные расстоянияот фундамента здания (любого) до инженерных сетей | * Водопровод и напорная канализация – 5 метров.
* Газопроводы горючих газов, в зависимости от давления в системе, МПа (кгс/см2):
	+ низкого, до 0,005 (0,05) – 2 метра;
	+ среднего, свыше 0,005 (0,05) до 0,3 (3) – 4 метра;
	+ высокого:
		- свыше 0,3 (3) до 0,6 (6) – 7 метров;
		- свыше 0,6 (6) до 1,2 (12) – 10 метров.
* Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см;
* Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра;
* Тепловые сети - СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».
 |

**Зона Р**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) Минимальная площадь районного парка — 10 га2) Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га3) Площадь сада — от 3 до 10 га4) Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел.5) Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел. 6) Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м2/чел. |
| 2. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Высота зданий, строений — не более 8 м, высота сооружений (аттракционов) не ограничивается |
| 3. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 7%, за исключением конструкции берегоукрепленияНа территории сада и бульвара — 5% |
| 4. | Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка | 1. На территории парка - 70%
2. На территории сада — 80%

3) На территории сквера — 60% |
| 5. | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков | V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны |
| 6. | Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) На территории сквера, площади размещение объектов капитального строительства запрещено (за исключением культовых объектов, объектов благоустройства, общественных туалетов)2) На территории набережной размещение объектов капитального строительства запрещено, за исключением конструкции берегоукрепления |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

**Статья 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

На территории МО СП «Петропавловское» 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 10 кВ | 10 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" |
| 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 | I класс – скотомогильник | 1000 м | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. ПостановлениемГлавного государственногосанитарного врачаРоссийской Федерацииот 25.09.2007 №74) |
| II класс – полигон ТКО | 500 м |
| IV класс –автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства, кладбище | 100 м |
| V класс – закрытое кладбище | 50 м |
| Очистные сооружения | 200 м |
| 3 | Водоохранная зона | р.Джида | 200 м | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| 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» |
|  |  | Зоны затопления, подтопления | с.Петропавловка | «Перечень населенных пунктов находящихся в зоне подтопления/ затопления в бассейнах крупных рек Республики Бурятии» (утвержден Распоряжением Правительства Республики Бурятия от .2014 №377-р) |

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

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.