

**П Р А В И Л А**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК»**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	2
<b>ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	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	5
Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	5
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	5
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	5
<b>ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	6
Статья 7. Виды и состав территориальных зон	6
Статья 8. Карта градостроительного зонирования	8
<b>ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	9
Статья 9. Градостроительный регламент	9
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	9
Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 12. Жилые зоны	11
Статья 13. Общественно-деловая застройка	16
Статья 14. Производственные зоны	19
Статья 15. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	21
Статья 16. Зона рекреационного назначения	24
Статья 17. Зоны сельскохозяйственного использования	27
Статья 18. Зоны специального назначения	29
Статья 19. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий	30
Статья 20. Зоны перспективного развития	30
<b>Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	31
Статья 21. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории муниципального образования	31
Статья 22. Виды зон градостроительных ограничений	32
Статья 23. Охранные зоны	32
Статья 24. Санитарно-защитные зоны	32
Статья 25. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	33
Статья 26. Водоохранные зоны	34
Статья 27. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	35
Статья 28. Зоны особо охраняемых территорий	37
Статья 29. Зоны действия публичных сервитутов	37
Графические приложения	
1. Карта градостроительного зонирования МО «Город Северобайкальск»	38

## **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 «Город Северобайкальск» и МО «Город Северобайкальск», принятых за прошедший после утверждения Правил период.

Поэтому текстовые материалы и графическая часть проекта Правил землепользования и застройки МО «Город Северобайкальск», разработанного в 2020 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 (статьи 12-20 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, 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.

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 «Город Северобайкальск».

### **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 «Город Северобайкальск».

## ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 7. Виды и состав территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования МО «Город Северобайкальск» определены следующие виды территориальных зон:

Виды зон	Кодировка
<b>Жилые зоны</b>	<b>Ж</b>
Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки	
Территориальная зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	
Территориальная зона индивидуального жилищного строительства	
<b>Общественно-деловая застройка</b>	<b>О</b>
Территориальная зона общественного использования объектов капитального строительства	
<b>Производственные зоны</b>	<b>П</b>
Зона производственная	
Зона гаражного назначения	
<b>Зоны объектов инженерной инфраструктуры</b>	<b>И</b>
Территориальная зона инженерной инфраструктуры	
<b>Территориальная зона транспортной инфраструктуры</b>	<b>Т</b>
Территориальная зона транспортной инфраструктуры	
<b>Рекреационные зоны</b>	<b>Р</b>
Территориальная зона рекреационного назначения	
Территориальная зона рекреационного назначения	
<b>Зоны сельскохозяйственного назначения</b>	<b>СХ</b>
Территориальная зона сельскохозяйственного использования	
Территориальная зона сельскохозяйственного использования	
<b>Зоны специального назначения</b>	<b>С</b>
Территориальная зона охраны добычи полезных ископаемых	
Территориальная зона складирования и хранения промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ	
<b>Территориальная зона военных объектов и иные зоны режимных территорий</b>	<b>В</b>
<b>Территориальная зона перспективного развития</b>	<b>Ф</b>

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

Виды зон	Кодировка
<b>Жилые зоны</b>	
Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки	<b>Ж1</b>
Территориальная зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	<b>Ж2</b>
Территориальная зона индивидуального жилищного строительства	<b>Ж3</b>
<b>Общественно-деловая застройка</b>	
Территориальная зона общественного использования объектов капитального строительства	<b>О</b>
<b>Производственные зоны</b>	
Зона производственная	<b>П1</b>
Зона гаражного назначения	<b>П2</b>
<b>Зоны объектов инженерной инфраструктуры</b>	

Территориальная зона инженерной инфраструктуры	<b>И</b>
<b>Территориальная зона транспортной инфраструктуры</b>	
Территориальная зона транспортной инфраструктуры	<b>Т</b>
<b>Рекреационные зоны</b>	
Территориальная зона рекреационного назначения	<b>Р1</b>
Территориальная зона рекреационного назначения	<b>Р2</b>
<b>Зоны сельскохозяйственного назначения</b>	
Территориальная зона сельскохозяйственного использования	<b>СХ1</b>
Зона садов, огородов	<b>СХ2</b>
<b>Зоны специального назначения</b>	
Территориальная зона охраны добычи полезных ископаемых	<b>С1</b>
Территориальная зона складирования и хранения промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ	<b>С2</b>
<b>Территориальная зона военных объектов и иные зоны режимных территорий</b>	<b>В</b>
<b>Территориальная зона перспективного развития</b>	<b>Ф</b>

Кроме территориальных зон, территория МО «город Северобайкальск» имеет в своем составе территории естественного ландшафта.

#### **Жилые зоны**

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и гаражей, иных связанных с проживанием и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду объектов.

#### **Общественно-деловые зоны**

Общественно - деловые зоны (код зоны О) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок легкового автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

#### **Производственные зоны**

Зона производственной деятельности (П) - зона производственно-коммунальных объектов 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.

#### **Территориальная зона транспортной инфраструктуры**

Территориальная зона транспортной инфраструктуры (Т) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

#### **Зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Территориальная 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.

#### **Рекреационные зоны**

В состав зон **рекреационного назначения (Р)** включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**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.

#### **Зоны специального назначения**

**Зона охраны добычи полезных ископаемых (С1)** - используется для охраны месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

**Зона полигонов промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ (С2)** - используется для размещения предприятий по складированию и утилизации промышленных и бытовых отходов, для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению муниципального образования «Город Северобайкальск».

**Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В)** - используется для размещения военных объектов и иных режимных объектов.

На зоны военных и режимных территорий, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктуры распространяется действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон.

**Зоны перспективного развития (Ф)** - функциональные зоны, установленные генеральным планом муниципального образования «Город Северобайкальск» для каждого из вышеуказанных видов территориальных зон с установленными для них видами разрешенного использования земельных участков.

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.

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 «Город Северобайкальск» и населенных пунктов (приложения 1-2 к настоящим Правилам).

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования МО «Город Северобайкальск» и населенных пунктов (приложения 1-2 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 уборы», «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
1		2	3	4	5	6	7
Ж1	Зона среднеэтажной жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Религиозное использование	3.7		
		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
		Обслуживание жилой застройки	2.7				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Социальное обслуживание	3.2				
		Бытовое обслуживание	3.3				
		Здравоохранение	3.4				
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1				
		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2				
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1				
		Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2				
		Культурное развитие	3.6				
		Общественное управление	3.8				
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1				
		Деловое управление	4.1				
Рынки	4.3						
Магазины	4.4						

1	2	3	4	5	6	7
	Банковская и страховая деятельность	4.5				
	Общественное питание	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Спорт	5.1				
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
	Размещение информационных знаков	-				

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:**

Размер площади земельного участка:

–среднеэтажная жилая застройка: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,15 га (50 га);

–магазины, рынки: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков от 100 до 7000 м<sup>2</sup> (максимальный процент застройки - 50%);

–информационные знаки – до 18 м<sup>2</sup>;

–Для видов разрешенного использования коды: 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.1, 3.10.1, 4.1, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 8.3, 12.0 – не нормируется

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 м;

Предельное количество надземных этажей – 9 и выше;

Минимальное количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 6 м;

Предельная высота зданий – 45 м;

Максимальный процент застройки – 50%;

Минимальный коэффициент озеленения – 20%;

Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров;

Минимальные расстояния между зданиями – регламентируется Градостроительным Кодексом РФ, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

**Иные параметры:**

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 8.

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.

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
1		2	3	4	5	6	7
Ж2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Жилая застройка	2.0	Автомобильный транспорт	7.2	Обслуживание жилой застройки	2.7
		Коммунальное обслуживание	3.1			Религиозное использование	3.7
		Социальное обслуживание	3.2			Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
		Бытовое обслуживание	3.3			Гостиничное обслуживание	4.7
		Здравоохранения	3.4				
		Образование и просвещение	3.5				
		Культурное развитие	3.6				
		Общественное управление	3.8				
		Деловое управление	4.1				
		Рынки	4.3				
		Магазины	4.4				
		Банковская и страховая деятельность	4.5				
		Общественное питание	4.6				
		Спорт	5.1				
		Связь	6.8				
		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
Земельные участки (территории) общее пользование	12.0						
Размещение информационных знаков	-						

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Размер площади земельного участка:

– малоэтажная многоквартирная жилая застройка: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,15 га (50 га);

– магазины, рынки: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков от 100 до 7000 м<sup>2</sup> (максимальный % застройки - 50%);

– информационные знаки – до 18 м<sup>2</sup>;

Для видов разрешенного использования коды: 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.1, 4.1, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 7.2, 8.3, 12.0 – не нормируется

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 м;

Минимальное количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 5;

Предельная высота зданий – 18 м;  
 Максимальный процент застройки – 50%;  
 Минимальный коэффициент озеленения – 20%;  
 Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров;

Минимальные расстояния между зданиями – регламентируется Градостроительным Кодексом РФ, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

#### **Иные параметры**

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 8.

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.

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
1		2	3	4	5	6	7
ЖЗ	Зона индивидуального жилищного строительства	Жилая застройка (кроме п. 2.1-2.7.1)	2.0	Автомобильный транспорт	7.2		
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1				
		Для индивидуального жилищного строительства	2.1				
		Блокированная жилая застройка	2.3				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Социальное обслуживание	3.2				
		Бытовое обслуживание	3.3				
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1				
		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2				

1	2	3	4	5	6	7
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1				
	Культурное развитие	3.6				
	Религиозное использование	3.7				
	Обеспечение научной деятельности	3.9				
	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1				
	Магазины	4.4				
	Общественное питание	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Служебные гаражи	4.9.				
	Спорт	5.1				
	Связь	6.8				
	Склады	6.9				
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
	Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				

### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Предельные размеры земельных участков устанавливаются согласно нормативам градостроительного проектирования.

Размер площади земельного участка:

– для жилой застройки – не нормируется

– для объектов индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1400 м<sup>2</sup>,

– для блокированной жилой застройки – от 200 до 1400 м<sup>2</sup>;

– для малоэтажной многоквартирной жилой застройки - от 200 до 1400 м<sup>2</sup>;

Для видов разрешенного использования код 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.9, 3.9.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1, 6.8, 6.9, 8.3, 12.0 – не нормируется

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельное количество этажей – три, в том числе 1 этаж подземный.

Предельная высота зданий – 12 м.

Максимальный процент застройки – 50%.

Расстояния до границы соседнего придомового участка, расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

– от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

– от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

– от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, двухквартирными и блокированными домами расстояние от окон жилых комнат до стен 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается, м: для улиц не менее 15; для проездов не менее 8.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

#### **Иные параметры**

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 – 2,0 м.

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть высотой до – 2 м.

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

Согласно п. 4.3 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей ниже.

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий		
	I, II	III	IIIа, IIIб, IV, IVа, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIа, IIIб, IV, IVа, V	10	10	15

Примечания\*: 1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.01.02-85.

### **Статья 13. Общественно-деловая застройка**

**Зона общественного использования объектов капитального строительства (О)** - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2

Общественно - деловые зоны подразделяются на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, культового, спортивного, многофункционального назначения, здравоохранения, социального обеспечения и иные.

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

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
1		2	3	4	5	6	7
О	Общественно-деловая застройка	Коммунальное обслуживание	3.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5		
		Социальное обслуживание	3.2				
		Бытовое обслуживание	3.3				
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1				
		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2				
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1				
		Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2				
		Культурное развитие	3.6				
		Религиозное использование	3.7				
		Общественное управление	3.8				
		Обеспечение научной деятельности	3.9				
		Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1				
		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1				
		Приюты для животных	3.10.2				

1	2	3	4	5	6	7
	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				
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1				
	Выставочно- ярмарочная деятельность	4.10				
	Спорт	5.1				
	Склады	6.9				
	Автомобильный транспорт	7.2				
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
	Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				
	Размещение информационных знаков	-				

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

Для видов разрешенного использования код 3.1. – не нормируется

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:

участки общественной застройки – не менее 40 %;

участки жилой застройки – не более 25 %;

участки производственных объектов – не более 10 %;

Коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м<sup>2</sup> без производственных территорий, экологически безопасные.

- Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – 1 м.
- Предельное количество надземных этажей – 5.
- Мин. количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 3,
- Предельная высота зданий – 27 м.
- Максимальный процент застройки – 70%.
- Минимальный коэффициент озеленения – 20%.

#### **Статья 14. Производственные зоны**

В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция). В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.

Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

Проектом строительства, реконструкции производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.

Повышение эффективности использования промышленных территорий обеспечивается за счет уплотнения упорядочения размещения промышленных объектов на территориях промзон, повышения этажности, использования подземного пространства, сокращение площадей, занимаемые санитарно-защитными зонами предприятий, при соответствующем обосновании с органами Роспотребнадзора.

Промышленные предприятия обязаны своими силами и средствами осуществлять предусмотренные генеральным планом работы по созданию санитарно-защитных зон,

подъездных дорог, проездов, тротуаров, охране и уходу за зелеными насаждениями и их санитарно-защитных зон, выполнение других работ по благоустройству.

Зона производственная III используется для размещения предприятий IV, V класса опасности, требующих организации санитарно-защитных зон до 100, 50 метров соответственно, для размещения коммунально-складских объектов IV, V класса опасности, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 100, 50 метров соответственно.

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
III	Зона производственная	Хранение автотранспорта	2.7.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1		
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Ветеринарное обслуживание	3.10				
		Деловое управление	4.1				
		Магазины	4.4				
		Общественное питание	4.6				
		Гостиничное обслуживание	4.7				
		Служебные гаражи	4.9				
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1				
		Спорт	5.1				
		Производственная деятельность	6.0				
		Недропользование	6.1				
		Пищевая промышленность	6.4				
		Строительная промышленность	6.6				
		Связь	6.8				
		Склады	6.9				
		Транспорт	7.0				
		Железнодорожный транспорт	7.1				
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
Земельные участки (территории) общее пользование	12.0						

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Размер площади земельного участка:

– предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,02 га (50 га);

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м

Предельное количество надземных этажей – 5

Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) – 10

Минимальная ширина/глубина (м) – 3

Минимальный коэффициент озеленения – 20-30%

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60-70 %

Максимальная высота ограды (м) – 3

**Зона гаражного назначения (П2)** - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек;

используется для размещения баз и гаражей, требующих организации санитарно-защитных зон от 15 до 50 метров.

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
П2	Зона гаражного назначения	Хранение автотранспорта	2.7.1				
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Служебные гаражи	4.9				
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1				
		Склады	6.9				
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется

Максимальная площадь (м<sup>2</sup>) для объектов гаражного назначения – 60

Для остальных видов разрешенного использования размеры земельного участка – не нормируется

Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) – 3

Минимальная ширина/глубина (м) – 3

Максимальный коэффициент застройки (%) – 90

Минимальный коэффициент озеленения (%) – 10

Максимальная высота здания до конька крыши (м) – 5

Максимальная высота оград (м) – 2,0

### **Статья 15. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

Включение земельных участков в состав зоны инженерной и транспортной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего

функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

Вся территория зоны инженерной и транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

Инженерные и транспортные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

Прокладка инженерных и транспортных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

Проектирование и строительство инженерных и транспортных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- 1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- 2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

**Зона инженерной инфраструктуры (И)** включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

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
<b>И</b>	<b>Зона инженерной инфраструктуры</b>	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Склады	6.9				

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать данным указанным ниже:

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м <sup>3</sup> /сут	Размеры земельных участков, га		
	очистных сооружений	иловых площадок	биологических прудов глубокой очистки сточных вод
До 0,7	0,5	0,2	-
Св. 0,7 до 17	4	3	3

Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в районах жилой застройки, следует принимать по данным указанным ниже:

Тепло производительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Размеры земельных участков, га, котельных, работающих	
	на твердом топливе	на газомазутном топливе
До 5	0,7	0,7
От 5 - 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0

Размеры санитарно-защитных зон от котельных определяются в соответствии с действующими санитарными нормами. Размещение предприятий, зданий и сооружений связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования следует осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов, утвержденных в установленном порядке для видов разрешенного использования код 3.1, 6.9 – не нормируется.

**Минимальные расстояния от фундамента здания (любого) до инженерных сетей**

Водопровод и напорная канализация – 3 метров

Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см

Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра

Тепловые сети – СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»

Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Зоны транспортной инфраструктуры (Т)** включает в себя участки, предназначенные

для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ

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
Т	Зоны транспортной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Железнодорожный транспорт	7.1				
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Водный транспорт	7.3				
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Максимальная площадь земельного участка - 10 0000 м<sup>2</sup>, минимальная площадь земельного участка - 20 м<sup>2</sup> Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется Для видов разрешенного использования код 12.0 – не нормируется

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Максимальный коэффициент застройки (%) – 90

Минимальный коэффициент озеленения (%) – 10

Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 16. Зона рекреационного назначения**

1. В состав зон рекреационного назначения (код зоны Р) включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

**Зона рекреационного назначения (Р1)** - особо охраняемая лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает леса, лугопарк, водоемы, охраняемые уникальные природные объекты, охраняемые ландшафты.

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов	Условно разрешенные виды использования земельных участков и	Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов
--------------------------	--	---	--

		капитального строительства		объектов капитального строительства		капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
1		2	3	4	5	6	7
<b>P1</b>	<b>Зона рекреационного назначения</b>	Коммунальное обслуживание	3.1			Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
		Парки культуры и отдыха	3.6.2			Природно-познавательный туризм	5.2
		Отдых (рекреация)	5.0			Трубопроводный транспорт	7.5
		Связь	6.8			Специальное пользование водными объектами	11.2
		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0				
		Охрана природных территорий	9.1				
		Резервные леса	10.4				
		Водные объекты	11.0				
		Общее пользование водными объектами	11.1				
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				

Предельные размеры земельных участков устанавливаются согласно нормативам градостроительного проектирования

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется.

**Зона рекреационного назначения (P2)**- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5

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
1		2	3	4	5	6	7
<b>P2</b>	<b>Зона рекреационного назначения</b>	Коммунальное обслуживание	3.1			Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
		Парки культуры и отдыха	3.6.2			Бытовое обслуживание	3.3
		Гостиничное	4.7			Религиозное	3.7

	обслуживание			использование	
	Отдых (рекреация)	5.0		Общественное питание	4.6
	Спорт	5.1		Развлечения	4.8
	Природно-познавательный туризм	5.2		Специальное пользование водными объектами	11.2
	Туристическое обслуживание	5.2.1			
	Причалы для маломерных судов	5.4			
	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5			
	Водный транспорт	7.3			
	Воздушный транспорт	7.4			
	Трубопроводный транспорт	7.5			
	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0			
	Охрана природных территорий	9.1			
	Курортная деятельность	9.2			
	Санаторная деятельность	9.2.1			
	Резервные леса	10.4			
	Водные объекты	11.0			
	Общее пользование водными объектами	11.1			
	Гидротехнические сооружения	11.3			
	Земельные участки (территории) общее пользование	12.0			

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

- 1) Минимальная площадь парков – 5 га
- 2) Площадь сквера – от 0,1 до 3,0 га
- 3) Площадь сада – от 3 до 10 га
- 4) Максимальная площадь земельных участков для основных и вспомогательных видов разрешенного использования – НР
- 5) Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м<sup>2</sup>/чел.
- 6) Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м<sup>2</sup>/чел.
- 7) Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м<sup>2</sup>/чел.

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется

Для видов разрешенного использования код 4.7 – не нормируется

**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 12 м, высота сооружений (аттракционов) не ограничивается

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

50%, за исключением конструкции берегоукрепления на территории сада и бульвара – 5%

**Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка**

На территории парка – 70%

На территории сада – 80%

На территории сквера – 60%

**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

**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

**Статья 17. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

2. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам, государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

3. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом.

4. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**Зона сельскохозяйственного использования (СХ1)** - используется для выпаса домашнего скота, сенокосения, ведения теплично-парникового хозяйства, производство сельскохозяйственной продукции без права возведения 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						
1		2		3		4		5		6		7	
СХ1	Зона сельскохозяйственного использования	Сельскохозяйственное использование	1.0					Недропользование	6.1				
		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16										

1		2		3		4		5		6		7	
		Коммунальное обслуживание	3.1										
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0										

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Максимальная площадь земельного участка — 40 га.

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется, для видов разрешенного использования код 1.0 – не нормируется

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

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

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

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

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
СХ2	Зона садов, огородов	Коммунальное обслуживание	3.1			Недропользование	6.1
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				
		Ведение огородничества	13.1				
		Ведение садоводства	13.2				
		Ведение дачного хозяйства	13.3				

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Площадь земельного участка не более 1400 м<sup>2</sup>, не менее – 100 м<sup>2</sup>

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется

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

Расстояния до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

от усадебного 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.

**Максимальное и (или) минимальное количество на-земных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не более 2 этажей**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %

Минимальный коэффициент озеленения (%) – 40

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40

**Иные параметры**

На территориях 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.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к сооружениям 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.

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 1,5 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается: для улиц не менее 4,0 м; для проездов не менее 3,5 м.

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

### **Статья 18. Зоны специального назначения**

**Зона охраны добычи полезных ископаемых (С1)** - используется для охраны месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

**Зона полигонов промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ (С2)** - используется для размещения предприятий по складированию и утилизации промышленных и бытовых отходов, для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению муниципального образования «город Северобайкальск».

Порядок использования территории зон специального назначения устанавливается настоящими Правилами с учетом требования государственных градостроительных и санитарных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

Зоны специального назначения (С2) выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, крематориями, объектами размещения и переработки отходов потребления, режимными и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона ритуальной деятельности (С2) 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.

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
С1	Зона охраны добычи полезных ископаемых	Недропользование	6.1				
		Земельные участки (территории) общее пользование	12.0				
С2	Зона полигонов	Ритуальная	12.1				

	<b>промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ</b>	деятельность					
		Специальная деятельность	12.2				

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

Максимальная площадь земельного участка – 40 га

**Иные параметры**

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

**Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков**

I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны

**Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов**

- 1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70%
- 2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев – 20 м
- 3) 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.

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

**Статья 19. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В)** - используется для размещения военных объектов и иных режимных объектов.

На зоны военных и режимных территорий, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктуры распространяется действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон.

**Статья 20. Зоны перспективного развития (Ф)** - функциональные зоны, установленные генеральным планом муниципального образования «Город Северобайкальск» для каждого из вышеуказанных видов территориальных зон с установленными для них видами разрешенного использования земельных участков.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

Территория естественного ландшафта - природные ландшафты и другие открытые пространства, свободные от застройки.

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
<b>Ф</b>	<b>Зоны перспективного развития</b>	Коммунальное обслуживание	3.1				

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется

## **Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 21. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории МО «город Северобайкальск»**

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные полосы водоводов.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории МО «город Северобайкальск» осуществляются:

–с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

–с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

–с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

## **Статья 22. Виды зон градостроительных ограничений.**

### **1. Охранные зоны**

В составе охранных зон выделяют:

–Охранные зоны ЛЭП;

### **2. Санитарно-защитные зоны**

В составе зон санитарно-защитных зон выделяются следующие зоны:

–Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) от производственных предприятий и коммунальных объектов;

–Санитарно-защитные зоны от объектов специального назначения;

### **3. Зоны охраны объектов культурного наследия**

–памятники археологии

–памятники истории

### **4. Зоны охраны водоемов**

В составе зон охраны водоемов выделяются следующие зоны:

–водоохранные зоны водных объектов;

–прибрежные защитные полосы водных объектов.

### **5. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

### **6. Зоны особо охраняемых природных территорий**

В составе этой зоны выделены:

–все территории, занятые защитными лесами

–памятники природы

## **Статья 23. Охранные зоны**

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

## **Статья 24. Санитарно-защитные зоны**

В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений.

1. В санитарно-защитных зонах **не допускается** размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2. В границах санитарно-защитных зон **допускается** размещать:

1) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5) Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

6) В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

## **Статья 25. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности

объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5. Государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

## **Статья 26. Водоохранные зоны**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Зоны охраны водных объектов на территории МО «город Северобайкальск» представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

3. Границы водоохранной зоны в прибрежных населённых пунктах устанавливаются в соответствии с прибрежной защитной полосой озера, имеющего особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), в размере 200 м, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

### **Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

### **В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:**

–размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;

–складирование навоза и мусора;

–размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов;

### **Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

–распашка земель и применение удобрений;

–складирование строительных материалов;

–выпас и устройство летних лагерей скота;

–размещение дачных и огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;

–движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

### **При условии дополнительных согласований возможно размещение:**

–малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

– объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

### **Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

## **Статья 27. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

### **Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:**

#### **1) техногенного характера:**

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

#### **2) природного характера:**

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- лесные и торфяные пожары, весенние палы;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

### **Ограничения на территориях, подверженных паводкам**

На территориях, подверженных затоплению с повторяемостью паводка чаще одного раза в сто лет, строительство и эксплуатация объектов хозяйства, соцкультбыта и жизнеобеспечения населения должны осуществляться согласно нижеприведенным требованиям:

– не допускается размещение новых населенных пунктов, объектов, имеющих важное народнохозяйственное и оборонное значение;

– при развитии существующих населенных пунктов запрещается размещать больницы, дома престарелых, детские оздоровительные учреждения, новые аэропорты гражданской авиации, водозаборы нецентрализованного водоснабжения, очистные сооружения, животноводческие комплексы и крупные фермы, базы и склады материально-технических ресурсов федерального и регионального значения, министерств и ведомств, в том числе и резервных, предназначенных для ликвидации чрезвычайных ситуаций, склады продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, новые

сортировочные железнодорожные станции, узлы и другие объекты железных дорог, новые электрические системы, трассы магистральных кабельных линий связи, накопители сточных вод, скотомогильники, свалки, склады хранения сильнодействующих ядовитых веществ;

–строительство новых, расширение и реконструкция существующих зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения возможны только после создания систем инженерной защиты территорий;

–запрещается проведение строительных, дноуглубительных и взрывных работ, добыча полезных ископаемых, песчано-гравийной смеси и водных растений, прокладка кабелей, трубопроводов и другие работы, способствующие увеличению максимального стока при паводках и влияющие на состояние водных и земельных ресурсов без разрешения, выдаваемого в установленном порядке.

–В зонах с повторяемостью наводнения реже одного раза в 100 лет строительство и эксплуатация любых объектов хозяйства в преобладающем большинстве случаев может осуществляться без всяких ограничений в соответствии с технико-экономическим обоснованием. Исключение составляют территории, расположенные в нижнем бьефе водохранилищ,

–Сельскохозяйственное использование территорий, подвергаемых затоплению, подтоплению, должно осуществляться с соблюдением следующих требований:

–пойменные земли, которые затапливаются 1 раз в 10 лет (наводнения 10% обеспеченности) и чаще, могут использоваться только под пастбища и сенокосные угодья и только при условии обеспечения быстрой эвакуации скота и вывоза сена в случае угрозы наводнения;

–пойменные земли, которые затапливаются 1 раз в 10-20 (обеспеченностью 10-4%) могут быть использованы как сенокосные угодья и летние пастбища с оборудованием летних стойбищ для скота, при условии быстрой эвакуации в случае угрозы затопления. Такое оборудование, как автопоилки, блоки энергопитания и др., должно быть легко демонтируемым. Эти земли могут быть использованы под производство сельхозкультур только при высокой рентабельности их производства и наличии водоотводной сети;

–пойменные земли, затапливаемые 1 раз в 50-100 лет (паводки 2-1 % обеспеченности), может быть разрешено строительство зданий и сооружений с учетом затопления фундаментов и первых этажей с размещением оборудования, легко демонтируемого и выносимого из зоны затопления. Площадки для складирования и хранения сырья ко времени прохождения максимального стока должны быть разгружены, при угрозе затопления оставшееся сырье должно быть своевременно перенесено на резервные площадки.

## **Статья 28. Зоны особо охраняемых территорий.**

Памятники природы

На территориях памятников природы и в границах их охранных зон запрещена всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

## **Статья 29. Зоны действия публичных сервитутов.**

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Городского Совета депутатов «Муниципальное образование «город Северобайкальск».

