



671010, с. Кырен, ул. Ленина 107, тел. 41-5-61, факс 41-9-67, e-mail: tunka-rs@mail.ru

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТУНКИНСКИЙ РАЙОН»
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

Р Е Ш Е Н И Е № 7

57-ой внеочередной сессии Совета депутатов МО «Тункинский район»
6 созыва

с. Кырен

07 марта 2023 года

**«О внесении изменений в Генеральный план муниципального
образования сельское поселение «Толтой» Тункинского района
Республики Бурятия»**

В соответствии с частью 1 статьи 24 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, пунктом 20 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131 –ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», соглашением от 07.04.2022 года «О передаче осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения», руководствуясь пунктом 9 статьи 9 Устава муниципального образования «Тункинский район», Совет депутатов муниципального образования «Тункинский район»

РЕШИЛ:

1. Внести изменения и дополнения в Генеральный план муниципального образования сельское поселение «Толтой» согласно приложению к настоящему решению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава МО «Тункинский район»

Ч.Б. Маншеев

Председатель

Н.С. Далаева

ГЕОЗЕМКАДАСТР

670045, Респ. Бурятия, гор. Улан-Удэ, пр.
Автомобилистов 16, оф. 5

geozemkadastr@inbox.ru

Экз. _____

Заказчик: Администрация Тункинского района Республика Бурятия

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ТОЛТОЙ» ТУНКИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Генеральный директор

А.Н. Суранов

Улан-Удэ

2022 г.

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

№	Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
1	Градостроительный раздел	Разработчик градостроительной документации	Калашникова Г.И.	
		Ведущий специалист	Гармаева В.Б.	
2	Подготовка векторной подосновы	Специалист ГИС	Фоломеева А.П.	
3	Подготовка сведений о территориальных зонах для передачи в	Инженер земельного кадастра	Суранов А.Н.	

	ЕГРН	Специалист ГИС	Урозаев М.А.	
--	------	----------------	--------------	--

Оглавление	
Наименование	стр.
Введение	5
Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих правилах	6
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	8

Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.	9
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	10
Статья 4. Общие положения	10
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	10
Статья 6. Регулирование землепользования и застройки	11
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	12
Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории	13
Статья 9. Общие положения о планировке территории	14
Статья 10. Подготовка документации по планировке территории	14
Глава 5. Проведение публичных слушаний или публичных обсуждений по вопросам землепользования и застройки	14
Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования	14
Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	15
Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	15
Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	17
Глава 8. Градостроительные регламенты	17
Статья 13. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	17
Статья 14. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	18
Статья 15. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	19
Статья 16. Минимальная площадь земельного участка	20
Статья 17. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	20
Статья 18. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	21

Статья 19. Максимальная высота зданий, строений, сооружений	21
Статья 20. Минимальная доля зелененной территории земельных участков	22
Статья 21. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	24
Статья 22. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	25
Статья 23. Порядок применения градостроительных регламентов	26
Статья 24. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	27
Статья 25. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения. Градостроительные регламенты	28
Статья 26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах	28
Статья 27. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение	47
Глава 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	47
Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	48
Статья 29. Перечень ограничений на использование территорий, описание зон и градостроительные регламенты	48
Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	51
Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон	54
Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	54
Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	55
Глава 10. Заключительные положения	56
Статья 34. Ответственность за нарушение настоящих Правил	56
Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил	56
Приложение	

Введение

Правила землепользования и застройки Муниципального образования сельского поселения «Толтой» (далее – «Правила») являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия, Уставом муниципального образования сельского поселения «Толтой», Генеральным планом МО СП «Толтой», утвержденным Решением Совета депутатов муниципального образования сельского поселения «Толтой» от 21.12.2012 №2, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих «Правил» и внесения изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

В состав сельского поселения «Толтой» входит два населенных пункта село Тагархай и село Хурай-Хобок. Населенные пункты располагаются в границах особо охраняемой природной территории федерального значения Национального парка «Тункинский».

Согласно частям 5 и 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса на карте градостроительного зонирования отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

На картах градостроительного зонирования проекта ПЗЗ приведены планируемые границы населенных пунктов сельского поселения «Толтой». Сведения о существующих границах

населенных пунктов сельского поселения «Толтой» в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Перечень земельных участков, входящих в границы населенных пунктов село Тагархай и село Хурай-Хобок с указанием их принадлежности к территориальной зоне правил землепользования и застройки СП «Толтой», к функциональным зонам документов территориального планирования (генерального плана) СП «Толтой», а также к функциональным зонам Национального парка «Тункинский» указан в приложении*.

**В приложении указаны земельные участки с уточненными границами. В перечень не включены земельные участки границы, которых не установлены (площадь декларированная) в соответствии с требованиями земельного законодательства. Территориальная зона данных земельных участков будет установлена после проведения кадастровых работ по уточнению их местоположения.*

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих правилах

В Правилах землепользования и застройки в муниципальном образовании сельское поселение «Толтой» (далее - Правила) используются следующие основные понятия:

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

условно разрешенные виды использования - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования;

собственники земельных участков - лица, обладающие правами собственности земельных участков;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования,

планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и

истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

разрешение на строительство - представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления поселения обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации муниципального образования.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила

1. Принятие генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, субъекта Российской Федерации применительно к территории поселения, схемы территориального планирования муниципального района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную Главой района документацию по планировке территории, утверждение Главой района документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план поселения с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

- о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 5 настоящих Правил.

4. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

5. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки

органами местного самоуправления

Статья 4. Общие положения

Населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей, если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности.

Оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается. Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к

земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Земельные участки, расположенные в границах населенного пункта в составе особо охраняемых природных территорий федерального значения, не относящиеся в силу прямого указания федерального закона к федеральной собственности, региональной собственности или муниципальной собственности, являются земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Предоставление таких земельных участков осуществляют уполномоченные органы, предусмотренные статьей 3.3 Федерального закона от 25.11.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации».

Земли особо охраняемых природных территорий, полностью расположенные на территории населенного пункта, или частично сохраняются в собственности Российской Федерации и в отношении них действуют ограничения оборотоспособности земельных участков, установленные статьей 27 Земельного кодекса РФ

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

Органы местного самоуправления осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования сельского поселения «Толтой» в соответствии с федеральными законами, законами Республики Бурятия, муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования «Тункинский район», с учетом положений о национальном парке «Тункинский», утвержденного приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 12 мая 2017 г. N 229.

По вопросам землепользования и застройки создается Комиссия по вопросам градостроительной деятельности (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой утверждается постановлением Главы муниципального образования «Тункинский район».

Статья 6. Регулирование землепользования и застройки

1. Застройка земельных участков, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные 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.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с установленным градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Образование земельных участков под объектами капитального строительства, возведенными до дня вступления в силу настоящих Правил, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны, осуществляется с учетом фактического использования образуемых земельных участков.

5. Образование земельных участков в целях предоставления земельных участков в соответствии с пунктом «д» части 1 статьи 1 Закона Республики Бурятия от 16.10.2002 № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» осуществляется в соответствии с их фактическим использованием. Предельный максимальный размер образуемых земельных участков – 1000 кв.м.

6. При строительстве объектов капитального строительства с объектом вспомогательного назначения, необходимого для его функционирования, требуется их размещение в пределах границ данного земельного участка.

7. Размещение антенно-мачтовых сооружений связи осуществляется с учетом минимального расстояния до границ земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами, объектами дошкольного, начального и среднего общего образования, земельных участков для ведения садоводства и огородничества, которое устанавливается в размере высоты антенно-мачтового сооружения.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой

МО «Тункинский район» на основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендаций Комиссии.

4. Решение об изменении видов разрешенного использования земельных участков, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, принимается уполномоченным органом Администрации МО «Тункинский район» в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства.

Решение об изменении видов разрешенного использования объектов капитального строительства принимается уполномоченным органом Администрации МО «Тункинский район» в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства в порядке, предусмотренном постановлением Администрации МО «Тункинский район».

5. Решение об изменении видов разрешенного использования земельных участков, предоставляемых в соответствии с пунктом "д" части 1 статьи 1 Закона Республики Бурятия от 16.10.2002 N 115-III "О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности", принимается уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства Администрации МО «Тункинский район» без учета минимального размера земельного участка, установленного градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

6. Изменение и установление видов разрешенного использования земельных участков в целях приведения в соответствие с видом разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на них и возведенных до дня вступления в силу настоящих Правил, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке и виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту территориальной зоны, осуществляется с учетом их фактического использования в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо отказ в предоставлении вышеуказанного разрешения подготавливается на основании заключения по результатам публичных слушаний и рекомендаций Комиссии о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения.

7. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

Статья 9. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории поселения, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий поселения.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Статья 10. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования сельского поселения «Толтой» осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования МО «Тункинский район», Генеральным планом муниципального образования сельского поселения «Толтой» функциональных зон, территории, в отношении которой

предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

2. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, утверждается Постановлением Администрации МО «Тункинский район».

3. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными нормативными правовыми актами, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия. Проект планировки территории муниципального образования сельского поселения «Толтой» является основой для разработки проектов межевания территорий, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Подготовка проектов межевания территорий может осуществляться в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Глава 5. Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Порядок проведения общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования

1. Общественные обсуждения проводятся в случаях:
 - предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - подготовки документации по планировке территории;
 - подготовки проекта правил землепользования и застройки;
 - подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
 - установления (прекращения) публичных сервитутов.
2. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном решением районного Совета депутатов, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Общественные обсуждения по вопросу внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО СП «Толтой» были организованы в соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Тункинский район» от 22.02.2022 г. № 34/1 «О проведении общественных обсуждений по подготовке проектов внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки сельских поселений Тункинского района Республики Бурятия» и проводились в период с 04.03.2022 г. по 05.04.2022 г. Заключение о результатах публичных слушаний по утверждению проекта внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Толтой» от 08.04.2022 г.

Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения Главой МО «Тункинский район» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования МО «Тункинский район», возникшее в результате внесения в генеральный план района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2. органами исполнительной власти Республики Бурятия в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3. органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

6. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории

7. высшим исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

Предложения о внесении изменений в Правила, поступившие на имя Главы, рассматриваются Комиссией. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава МО «Тункинский район» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Глава в случае принятия решения о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний или общественных территорий по этому вопросу в срок не позднее чем десять дней со дня принятия решения о внесении изменений в Правила.

Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 4 настоящих Правил.

Изменения в Правила утверждаются районным Советом депутатов с учетом результатов публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в районный Совет депутатов, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

1. При эксплуатации объектов капитального строительства не допускается изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Выдача разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 8. Градостроительные регламенты

Статья 13. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки МО СП «Толтой» (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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 процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

2. Для градостроительных регламентов всех территориальных зон минимальные размеры земельных участков не устанавливаются:

1) для видов разрешенного использования: связь, служебные гаражи, хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, а также гидротехнические сооружения;

2) в случае образования земельного участка из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при условии, что на образуемом земельном участке (земельных участках) расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением случаев раздела и выдела;

3) в случае образования земельного участка из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,;

4) в случае образования земельных участков, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд;

5) в случае формирования земельных участков для предоставления гражданам в соответствии с Законом Республики Бурятия от 16.10.2002 № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности».

3. Для градостроительных регламентов всех территориальных зон для видов разрешенного использования: связь, служебные гаражи, хранение автотранспорта минимальные отступы от границ земельного участка не установлены.

Для индивидуальных жилых домов в зонах застройки индивидуальными жилыми домами (Ж), сельскохозяйственного использования (СХ), возведенных до 01.01.2021 г., минимальные отступы от границы земельного участка, смежной с территорией общего пользования, не установлены.

При строительстве, реконструкции в зонах охраны объектов культурного наследия, минимальные отступы от красных линий до объекта капитального строительства применяются с учетом сохранения линии застройки объектов культурного наследия.

4. Предельная высота зданий определяется как разность отметок низшего уровня отмостки или спланированной поверхности земли, примыкающей к зданию, и низа перекрытия верхнего этажа, в том числе мансардного.

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.

5. Для градостроительных регламентов всех территориальных зон при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства минимальные параметры обеспеченности парковками (парковочными местами) определяются в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования МО СП «Толтой».

Статья 14. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов

жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка соответствующей территориальной зоны.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке МОТ «Тункинский район».

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами,

водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 15. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Бурятия в области государственного строительного надзора и экспертизы.

Статья 16. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Статья 17. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10

метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и

проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на улицы – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 18. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и не выше 3,5 метров от уровня земли.
- отступ застройки от красной линии улицы - 5м. В условиях сложившейся застройки территории по существующей линии застройки;
- отступ от красной линии проездов не менее 3м;
- отступ застройки от границ смежных земельных участков - 3м. 0м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания

линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов.

Статья 19. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории и отображению отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовке территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, и ограждения, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- генерального плана МО СП «Толтой» в границах территориальных зон;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования, и составляет не более 30 метров.

Статья 20. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые незастроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории и в сезон, приведена в таблице 1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

Таблица 1

№ п /	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома*	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты	60 % территории земельного участка

	для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов сельского хозяйственного использования; объектов транспорта.	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

*-нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям общей площадью менее 200 квадратных метров.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями

к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений различного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать

в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка.

Статья 21. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
3	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
4	Гостиницы разных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
5	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
6	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
7	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
8	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
9	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, лунапарков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
10	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
11	Аэродромы и аэропорты, вокзалы (автомобильные, речные, морские, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

2. Для видов использования, не указанных в таблице 2, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 2.

3. В случае совмещения на земельном участке двух или более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроены и пристроенных);
- открытых охраняемых и не охраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории и наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площадь машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяется из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участка для стоянки к проезжей части улиц и проездов в продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 22. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.
2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.
3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:
 - одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, дл

я предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и технического обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 23. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования поселения;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования поселения в соответствии с федеральными законами.

6. 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.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 24. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьей 15 установлены собственно виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. 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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 25. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения. Градостроительные регламенты

Жилая зона:

- Ж-жилая зона;

Общественно-деловая зона:

- ОД-общественно-деловая зона;

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- Т-1 - Зона автомобильного транспорта;
- И – Зона инженерной инфраструктуры;

Зоны сельскохозяйственного использования:

- СХ - Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны рекреационного назначения:

- Р - Зона рекреационного назначения.

Зоны специального назначения:

- СН-1 - Зона кладбищ;
- СН-4 – зона размещения отходов.

Статья 26. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилая зона

Код обозначения зоны – Ж

2. Цель выделения зоны:

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

№	Наименование вида использования земельных участков	Код вида	Вспомогательные виды
---	--	----------	----------------------

п/п	и объектов капитального строительства		разрешенного использования
1. Основные виды разрешенного использования			
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1.3. Овощеводство 1.5. Садоводство 4.9. Обслуживание автотранспорта
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	
4	Блокированная жилая застройка	2.3	
5	Передвижное жильё	2.4	
6	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
7	Обслуживание жилой застройки	2.7	
8	Хранение автотранспорта	2.7.1.	
9	Коммунальное обслуживание	3.1	
10	Социальное обслуживание	3.2	
11	Бытовое обслуживание	3.3	
12	Здравоохранение	3.4	
13	Образование и просвещение	3.5	
14	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	
15	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
16	Государственное управление	3.8.1	
17	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	
18	Деловое управление	4.1	
19	Рынки	4.3	
20	Магазины	4.4	
21	Банковская и страховая деятельность	4.5	
22	Общественное питание	4.6	
23	Гостиничное обслуживание	4.7	
24	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
25	Служебные гаражи	4.9	
26	Автомобильные мойки	4.9.1.3	
27	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	
28	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	
29	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
30	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
31	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	
32	Связь	6.8	
33	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	
34	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	

35	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
36	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	
37	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
2. Условные виды разрешенного использования			
38	Религиозное использование	3.7	
39	Ветеринарное обслуживание	3.10	

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) минимальная площадь земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства - 399 квадратных метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – 399 квадратных метров;
- блокированная жилая застройка-399 квадратных метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным. Данное положение распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 16 настоящих Правил.

2) максимальная площадь земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства -2500 квадратных метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок – 5000 квадратных метров;
- блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке больше утвержденных максимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается максимальным. Данное положение распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ участка до жилого здания (дом, усадьба) - 3м;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

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

4) минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 15м;

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается не более 30 метров и установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, и ограждения, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- **максимальный процент застройки** в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 60%.

- **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка объектов иных видов разрешенного использования – 70 %.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- **максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений** устанавливаются в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;

- **минимальная доля озелененной территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил;

- **минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 21 настоящих Правил;

- **минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков** устанавливается в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

- **максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки** устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 9 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, слива, и т.д.) и не менее 5м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника соседнего домовладения.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Общественно-деловая зона:

1. Код обозначения зоны – ОД

2. Цель выделения зоны:

ОД - Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким

спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			- скверы, бульвары, набережные; - площади; - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - благоустройство территории - наземные автостоянки закрытого и открытого типа перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - площадки хозяйственные; - объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; - общественные туалеты; - площадки для мусоросборников; - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
1	Коммунальное обслуживание	3.1	
2	Социальное обслуживание	3.2	
3	Бытовое обслуживание	3.3	
4	Здравоохранение	3.4	
5	Образование и просвещение	3.5	
6	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	
7	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
8	Государственное управление	3.8.1	
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	
10	Деловое управление	4.1	
11	Рынки	4.3	
12	Магазины	4.4	
13	Банковская и страховая деятельность	4.5	
14	Общественное питание	4.6	
15	Гостиничное обслуживание	4.7	
16	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
17	Служебные гаражи	4.9	
18	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	

19	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
20	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
21	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	
22	Связь	6.8	
23	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	
24	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	
25	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
26	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4	
27	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
Условно разрешенные виды использования			
28	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
29	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
30	Обслуживание жилой застройки	2.7	
31	Хранение автотранспорта	2.7.1.	
32	Религиозное использование	3.7	

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) минимальная площадь земельных участков:

- блокированная жилая застройка-399 квадратных метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным. Данное положение распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 16 настоящих Правил.

2) максимальная площадь земельных участков:

- блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров.

В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, в существующей застройке больше утвержденных максимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается максимальным. Данное положение распространяется на земельные участки, предоставляемые в соответствии со статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ.

Для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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

- стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

- стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

- стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра.

7. Предельная высота зданий, строений, сооружений: на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 19 настоящих Правил. При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений

(приложение и при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается;

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка объектами капитального строительства – 70 %.

9. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

- Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 настоящих Правил.

Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями.

Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

- Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

- Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии с максимальной высотой ограждений земельных участков.

10) В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного

участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 8 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

1. Код обозначения зоны - ИТ

2. Зона инженерной и транспортной инфраструктур обеспечивает правовые условия формирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

T-1 – зона автомобильного транспорта включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций наземного транспорта (автомобилей) и установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

Зона транспорта представлена полосой отвода автомагистралей в границах красных линий застройки, выделяемых в соответствии с документами территориального планирования с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований, гражданской обороны.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	<u>Автомобильный транспорт</u> размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для	7.2	3.1 Коммунальное обслуживание Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и

	размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
2	<u>Служебные гаражи</u> Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	
3	<u>Объекты придорожного сервиса</u> Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1	
Условно разрешенные виды использования			
4	<u>Магазины</u> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	
5	<u>Гостиничное обслуживание</u> Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	
6	<u>Склады</u> Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и	6.9	

	перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
7	<u>Связь</u> Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8	

** Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.*

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

5. К условно разрешенным видам использования на территории данной зоны также относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований и Технических регламентов

Параметры разрешенного использования:

- установление полос отвода автомагистралей, санитарно – защитных зон и санитарных разрывов объектов, сооружений и коммуникаций наземного транспорта должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам (за исключением сложившейся застройки) и осуществляться в соответствии с документами территориального планирования;
- в границах полосы отвода автомагистралей (в красных линиях) не допускается размещение объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию;
- размещение объектов транспорта, объектов дорожного сервиса и хозяйства, объектов благоустройства и иных объектов, должно соответствовать требованиям технических регламентов и требованиям законодательства о безопасности движения.

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

1) Минимальная (максимальная) площадь земельного участка принимается в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 19 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

№ пп	Вид ограничения
1	Ширина полос и размеры земельных участков, необходимых для размещения автомобильных дорог и транспортных развязок движения, определяются в зависимости от категории дорог, количества полос движения, высоты насыпей или глубины выемок, наличия или отсутствия боковых резервов, принятых в проекте заложений откосов насыпей и выемок и других условий в соответствии с нормами отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса утвержденными Постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 г. №717. На сельскохозяйственных угодьях трассы следует прокладывать по границам полей севооборота или хозяйств. Вдоль рек и других водных объектов автомобильные дороги следует прокладывать за пределами установленных для них защитных зон.
2	Размещение объектов придорожного сервиса и обслуживания автодорог осуществляется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Бурятия

№ пп	Вид ограничения
3	<p>В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.</p> <p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.</p>
4	<p>Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий</p>
5	<p>Иные параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории.</p>
6	<p>Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон, для которых виды использования являются основными.</p>

И - Зона инженерной инфраструктуры включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло- и электроснабжения, связи, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, установления санитарно-защитных зон, охранных зон таких объектов, сооружений и коммуникаций.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования			
1	<p><u>Коммунальное обслуживание</u></p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков,</p>	<u>3.1</u>	<p>12.0. Земельные участки (территории) общего пользования</p> <p>Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных</p>

	очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)		дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
2	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	
3	<u>Передвижное жилье</u> Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	<u>2.4</u>	
4	<u>Связь</u> Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	<u>6.8</u>	
5	<u>Склады</u> Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был	<u>6.9</u>	

	создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
6	Складские площадки	6.9.1	
7	<u>Транспорт</u> Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	<u>7.0</u>	
8	Гидротехнические сооружения	<u>11.3</u>	
2. Условно разрешенные виды использования			
1	<u>Обслуживание автотранспорта</u> Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	<u>4.9</u>	
2	Энергетика	6.7	

* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

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

1) максимальная (минимальная) площадь земельного участка принимается в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 17 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 19 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил;

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства устанавливается на основании нормативов градостроительного проектирования и (или) технических регламентов;

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

- Водопровод и напорная канализация – 5 метров.
- Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см;
- Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 9 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Параметры разрешенного использования:

– установление санитарно-защитных зон, охранных зон объектов инженерной инфраструктуры должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам.

– линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными.

– нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными.

Зона объектов сельскохозяйственного назначения

1. Код зоны - СХ

2. Цель создания зоны - Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) выделены для обеспечения правовых условий размещения земель сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования		
1	Сельскохозяйственное использование (Ведение хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.19, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции)	1.0	Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное*
2	Растениеводство	1.1	
3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	
4	Овощеводство	1.3	
5	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	
6	Садоводство	1.5	
7	Животноводство	1.7	
8	Скотоводство	1.8	
9	Звероводство	1.9	
10	Птицеводство	1.10	
11	Свиноводство	1.11	
12	Пчеловодство	1.12	
13	Рыбоводство	1.13	
14	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	
15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	
16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	

17	Питомники	1.17	
18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	
19	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19	

* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ устанавливаются в соответствии с Законом Республики Бурятия «О земле» от 30 декабря 2003 года N 601-III.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации¹.

Рекреационные зоны:

1. Код обозначения зоны - Р

2. Цели создания зоны - для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

В состав рекреационных зон могут включаться территории муниципального образования, занятые лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в указанной зоне.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие Лесного кодекса Российской Федерации, Водного Кодекса Российской Федерации, осуществляется в соответствии с указанными кодексами.

¹ Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022);

Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ;

Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных на границах таких зон";

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74).

Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" от 14.03.1995 N 33-ФЗ.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	<u>Отдых(рекреация)</u> Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. В том числе: <u>Спорт</u> <u>Природно-познавательный туризм</u> <u>Охота и рыбалка</u> <u>Туристическое обслуживание</u>	5.0 5.1 5.2 5.3 5.2.1.	3.1 Коммунальное обслуживание 4.1. Деловое управление 7.0 Транспорт 9.3 Историко-культурная деятельность Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным
2	<u>Водные объекты</u> <u>Общее пользование водными объектами</u> Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового	11.0 11.1	

	водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)		законом не установлено иное*
3	<u>Общее пользование территории</u> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	12.0	
Условно разрешенные виды использования			
4	<u>Предпринимательство</u> Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности <u>В том числе:</u> <u>магазины</u> <u>Общественное питание</u> <u>Развлечение</u> <u>Обслуживание автотранспорта</u>	4.4 4.6 4.8 4.9	

* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

4. Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений границах района зонирования (части территориальной зоны в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями законодательства Республики Бурятия.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 29 настоящих Правил; а так же площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 31 настоящих Правил;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны специального назначения

1. Код зоны – СН

2. Цели выделения зоны - для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения и переработки отходов потребления, очистными, водозаборными и иными техническими сооружениями, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН-1 (зона кладбищ) включает в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их 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, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	<u>Ритуальная деятельность</u> Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	<u>12.1</u>	-
Условно разрешенные виды использования			
2	<u>Религиозное использование</u>	<u>3.7</u>	

4. К объектам условно разрешенных видов использования кроме перечисленных в пункте 3 настоящей статьи, относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимые в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

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

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков устанавливается в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

№ пп	Вид ограничения
1	Минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки площадью: - закрытые, сельские кладбища – 50 м.
2	Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.
	Высота объектов, связанных с отправлением культа – до 17 м. Высота этажа объектов, не связанных с отправлением культа – до 6 м.
3	Не разрешается размещать кладбища на территориях: - первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; - первой зоны санитарной охраны курортов; - с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрециноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; - со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках; - по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
4	Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.
5	По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.
6	На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

7	При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.
---	--

СН-4 - Зона размещения отходов включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения свалок, полигонов твердых бытовых отходов, территории занятые скотомогильниками, а также для установления санитарно-защитных зон для таких объектов.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования			
1	Специальная деятельность	12.2	-
2	Коммунальное обслуживание	3.1	
Условно разрешенные виды использования			
	--		

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с нормами градостроительного проектирования Республики Бурятия.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

№ пп	Вид ограничения

1	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
2	Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.
3	Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО определяются в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (действует до 01.01.2025).

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Параметры разрешенного использования:

- охранная зона источника водоснабжения организуется в целях защиты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, а также предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

- установление охранных зон объектов водозаборных и иных технических сооружений должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам.

Статья 27. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти Республики Бурятия в соответствии с законами Республики Бурятия и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий устанавливаются градостроительные регламенты и распространяется действие градостроительных регламентов.

В соответствии ст. 3.1. Федерального закона от 14 марта 1995 г № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», положением о национальном парке «Тункинский» территории населенных пунктов включены в состав особо охраняемых природных территорий (в состав национального парка «Тункинский»).

Глава 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории МО «Толтой», утверждаемыми законом Республики Бурятия.

Статья 29. Перечень ограничений на использование территорий, описание зон и градостроительные регламенты

№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
1	Охранная зона	Охранная зона ЛЭП 35 кВ	15 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого

		Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
		Охранная зона ЛЭП до 1 кВ	2 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения	50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги	Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия»
2	Санитарно- защитная зона	I класс – скотомогильник	1000 м	СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (действует до 01.01.2025)«Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв.Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		II класс – полигон ТКО	500 м	
		IV класс – молочно- товарные фермы, малое предпринимательство, котельные	100 м	
		V класс – сельские кладбища	50 м	
3	Водоохранная зона	р.Зун-Хандагай	100 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Кынгарга	100 м	
		р.Талта	100 м	
		р.Бугатай	100 м	
		оз.Бол.Талта	50 м	
		оз.Бол.Ангара	50 м	
		ручьи	50 м	

4	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны)	50м	СанПин 2.1.4.1110-02 (действует до 01.01.2025)"Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
5	Иные зоны	Национальный парк «Тункинский»	Вся территория поселения	Приказ Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 12 мая 2017 г. N 229 "Об утверждении Положения о национальном парке "Тункинский"
		Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья		Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается».Постановление Правительства РБ № 484 от 13.09.2011 г.
		Береговая полоса		Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		Прибрежная защитная полоса	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства		Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г.№136-ФЗ СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов.

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

2. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться

посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и ограничений, указанных в настоящей статье.

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

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

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

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

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

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

Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим

использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (действует до 01.01.2025 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой

конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования,

подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Бурятия (далее – Управление Роспотребнадзора по городу Республике Бурятия;

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Бурятия лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

6) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;

оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение

таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

2) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов

производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных

объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

2. Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

3. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действует до 01.01.2025) в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

спортивных сооружений;

детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро,

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели, гостиницы;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП;

электростанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 ("Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий") не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 34. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта РФ.

Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

