



Общество с ограниченной ответственностью

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ

г. Улан-Удэ, ул. Кирова 28А, каб. 1

e-mail: zemkads@gmail.com

+7 3012 577 855, +7 902 535 35 10

www.земельно-кадастровая-компания.рф

**Внесение изменений в правила землепользования и застройки
Город Гусиноозерск Селенгинский район Республика Бурятия
Часть 2. Градостроительные регламенты**

Разработан: ООО «Земельно-кадастровая компания» Е.В. Полянская

Утвержден: Глава администрации МО «Город Гусиноозерск» А.Н. Кудряшов

2019г.

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	1
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	1
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	6
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	6
Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	6
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	6
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	6
ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	7
Статья 7. Карта градостроительного зонирования	7
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	7
Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	7
Статья 9. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Статья 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	25

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

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

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

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории городского поселения.

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

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

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

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

капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 8 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 9 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 10 настоящих Правил).

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 9 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 10 настоящих Правил.

8. На карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил) выделены следующие территориальные зоны:

Виды зон	Кодировка
Жилые зоны	
Зона усадебной застройки	ЖУ
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	ЖМ
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	ЖС
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	ЖЭ
Общественно-деловые зоны	
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	ОД
Зона объектов науки, образования	ОН
Зона объектов здравоохранения	ОЗ
Зона объектов культуры	ОК
Зона религиозных объектов	ОР
Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения	ОС

Зона общественного центра	ОЦ
Производственные зоны	
Зона производственно-коммунальных объектов	П
Зоны энергетики	
Зона объектов энергетики	ЭО
Рекреационные зоны	
Зона объектов физкультуры и спорта	РС
Зона объектов прогулок и отдыха	РО
Зона туристических объектов	РТ
Городские леса	ГЛ
Зоны сельскохозяйственного назначения	
Зона сельскохозяйственных угодий	СхУ
Зона размещения объектов животноводства	СхЖ
Зона садоводства и огородничества	СхС
Зоны инженерной инфраструктуры	
Зона объектов инженерной инфраструктуры	И
Зоны транспортной инфраструктуры	
Зона автомобильного транспорта	ТА
Зона железнодорожного транспорта	ТЖ
Зоны обеспечения обороны и безопасности	
Зона обороны и безопасности	БО
Специального назначения	
Зона размещения кладбищ	СК
Зона размещения отходов	СО
Территории общего пользования	
Территории общего пользования	ТОП

Жилые зоны

Жилые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Общественно-деловые зоны

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

Производственные зоны

Производственные зоны (П) выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и

железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

Зоны транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В зонах транспортной инфраструктуры допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов при условии обеспечения безопасности функционирования объектов транспортной инфраструктуры.

Зоны инженерной инфраструктуры

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

Зоны сельскохозяйственного использования

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

Зона садоводства и огородничества (СхС) включает в себя участки территории города, предназначенные для ведения дачного хозяйства и садоводства. В указанной зоне допускается размещение жилых дачных домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Рекреационные зоны

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

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

Зоны специального назначения

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

На картах градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых действуют ограничения (статья 10 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

10. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не

указанные в статье 8 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 8 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

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

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

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

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

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

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

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации города.

Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в г.Гусиноозерск.

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

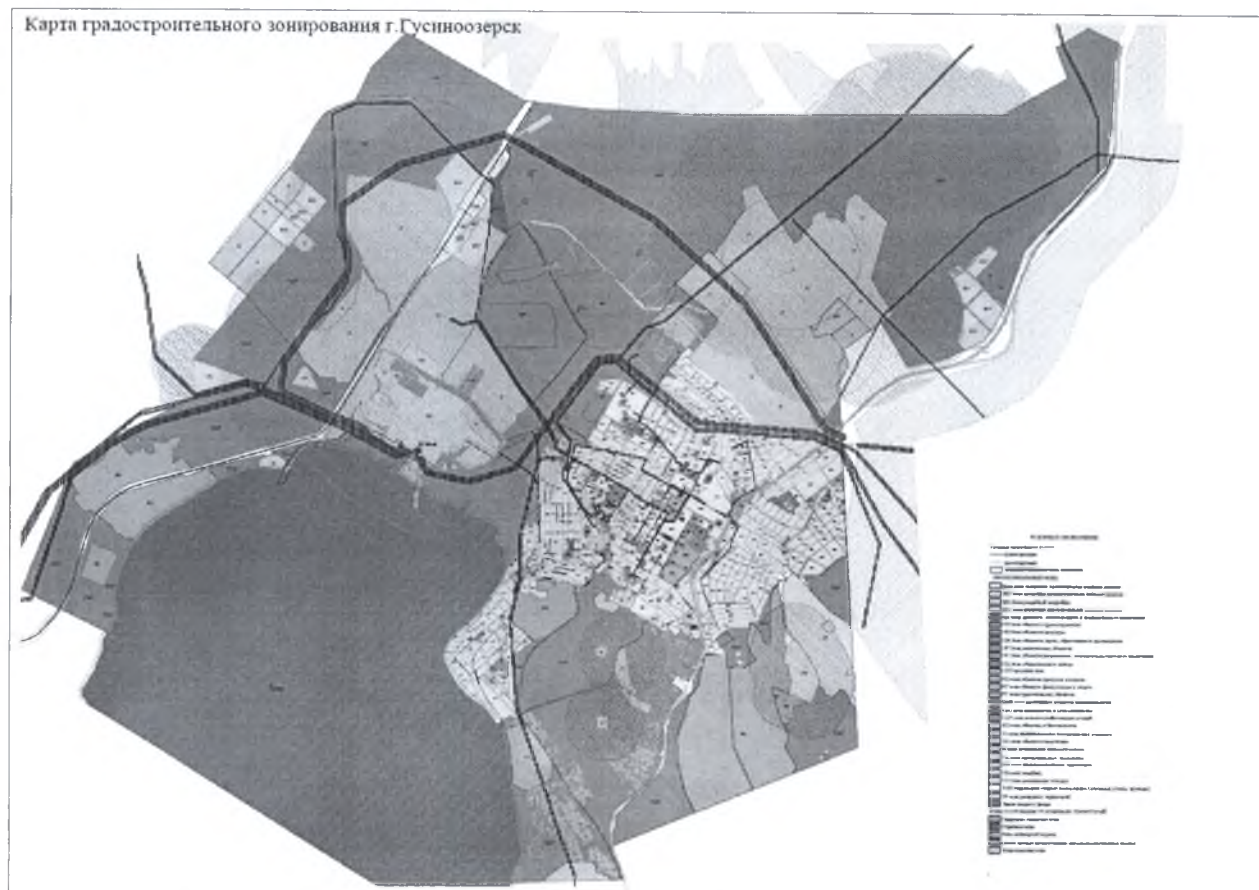
Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

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

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 7. Карта градостроительного зонирования



ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

вид территориаль- ной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ЖУ	зона усадеб- ной застройки	для индивидуального жилищного строительства	2.1	передвижное жилье	2.4	хранение автотранспорта	2.7.1.
		Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	Религиозное использование	3.7	коммунальное обслуживание	3.1
		для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	гостиничное обслуживание	4.7	социальное обслуживание	3.2
		блокированная жилая застройка	2.3			культурное развитие	3.6
		обслуживание жилой застройки	2.7			амбулаторное ветеринарное	3.10. 1

		бытовое обслуживание	3.3			обслуживание деловое управление	4.1
		Здравоохранение	3.4			служебные гаражи	4.9
		образование и просвещение	3.5				
		магазины	4.4				
		общественное питание	4.6				
		спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
ЖМ	зона застройки малозтаж- ными жилыми домами	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	для индивидуального жилищного строительства	2.1	Хранение автотранспорта	2.7.1.
		блокированная жилая застройка	2.3	передвижное жилье	2.4	коммунальное обслуживание	3.1
		обслуживание жилой застройки	2.7	Религиозное использование	3.7	деловое управление	4.1
		Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	Ветеринарное обслуживание	3.10	служебные гаражи	4.9
		бытовое обслуживание	3.3	рынки	4.3		
		здравоохранение	3.4				
		образование и просвещение	3.5				
		магазины	4.4				
		общественное питание	4.6				
		спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
ЖС	зона застройки средне- этаж- ными жилыми домами	среднеэтажная жилая застройка	2.5			Хранение автотранспорта	2.7.1.
		обслуживание жилой застройки	2.7			коммунальное обслуживание	3.1
		социальное обслуживание	3.2			служебные гаражи	4.9
		бытовое обслуживание	3.3				
		здравоохранение	3.4				
		образование и просвещение	3.5				
		культурное развитие	3.6				
		религиозное использование	3.7				
		общественное управление	3.8				
		обеспечение научной деятельности	3.9				
		предпринимательство	4.0				
		спорт	5.1				
ЖЭ	зона застройки много-	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6			Хранение автотранспорта	2.7.1.

этаж- ными жилыми домами	среднеэтажная жилая застройка	2.5			коммунальное обслуживание	3.1
	обслуживание жилой застройки	2.7			служебные гаражи	4.9
	социальное обслуживание	3.2				
	бытовое обслуживание	3.3				
	здравоохранение	3.4				
	образование и просвещение	3.5				
	культурное развитие	3.6				
	религиозное использование	3.7				
	общественное управление	3.8				
	обеспечение научной деятельности	3.9				
	предпринимательство	4.0				
	спорт	5.1				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

Общественно-деловые зоны

вид территориальн ой зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ОД	зона делового, общест- венного и коммер- ческого назначен ия	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.	Блокированная жилая застройка	2.3	служебные гаражи	4.9
		общественное управление	3.8	Хранение автотранспорта	2.7.1	Автомобильный транспорт	7.2
		предпринимательств о	4.0	образование и просвещение	3.5		
		магазины	4.4	религиозное использование	3.7		
		Банковская и страховая деятельность	4.5				
		спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
ОН	зона объектов образован ия и просвеще -ния	бытовое обслуживание	3.3	Хранение автотранспорта	2.7.1.	коммунальное обслуживание	3.1
		здравоохранение	3.4	деловое управление	4.1	служебные гаражи	4.9
		образование и просвещение	3.5				
		культурное развитие	3.6				
		обеспечение научной деятельности	3.9				

ОЗ	зона объектов здравоохранения	спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
		здравоохранение	3.4	Хранение автотранспорта	2.7.1.	коммунальное обслуживание	3.1
		общественное управление	3.8	Социальное обслуживание	3.2	магазины	4.4
		медицинские организации особого назначения	3.4.3.	Религиозное использование	3.7	служебные гаражи	4.9
ОК	зона объектов культуры	спорт	5.1	Деловое управление	4.1		
		земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
		культурное развитие	3.6	Хранение автотранспорта	2.7.1.	коммунальное обслуживание	3.1
		общественное управление	3.8	Религиозное использование	3.7	служебные гаражи	4.9
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				
ОР	зона религиозных объектов	религиозное использование	3.7	для индивидуального жилищного строительства	2.1	коммунальное обслуживание	3.1
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Хранение автотранспорта	2.7.1.	образование и просвещение	3.5
				общественное управление	3.8	культурное развитие	3.6
						служебные гаражи	4.9
						Спорт	5.1.
ОС	зона объектов социального, коммунально-бытового назначения	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.	Хранение автотранспорта	2.7.1.	коммунальное обслуживание	3.1
		социальное обслуживание	3.2	предпринимательство	4.0	служебные гаражи	4.9
		бытовое обслуживание	3.3				
		гостиничное обслуживание	4.7				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

Производственные зоны

вид территориальной зоны	основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида

П	зона производств енно- коммунальн ых объектов	производственная деятельность	6.0	обеспечение научной деятельности	3.9	коммунальное обслуживание	3.1
		недропользование	6.1			магазины	4.4
		Тяжелая промышленность	6.2			общественное питание	4.6
		Автомобилестроител ьная промышленность	6.2.1.			служебные гаражи	4.9
		Легкая промышленность	6.3				
		Фармацевтическая промышленность	6.3.1.				
		пищевая промышленность	6.4				
		нефтехимическая промышленность	6.5.				
		строительная промышленность	6.6				
		связь	6.8.				
		склады	6.9				
		складские помещения	6.9.1.				
		автомобильный транспорт	7.2				
		трубопроводный транспорт	7.5				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

Зоны транспортной инфраструктуры

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ТА	зона автомобил ьного транспорта	хранение автотранспорта	2.7.1	рынки	4.3	коммунальное обслуживание	3.1
		магазины	4.4			обеспечение обороны и безопасности	8.0
		служебные гаражи	4.9				
		объекты дорожного сервиса	4.9.1.				
		автомобильный транспорт	7.2				
		Размещение автомобильных дорог	7.2.1				
		Улично-дорожная сеть	12.0.1				
		Благоустройство территории	12.0.2.				
ТЖ	зона железнодорожного транспорта	служебные гаражи	4.9			коммунальное обслуживание	3.1
		железнодорожный транспорт	7.1			бытовое обслуживание	3.3

		железнодорожные пути	7.1.1			религиозное использование	3.7
		обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2			магазины	4.4
						Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Зоны инженерной инфраструктуры

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
И	зона объектов инженерной инфраструктуры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.			Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		коммунальное обслуживание	3.1				
		обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1.				
		связь	6.8				
		специальное пользование водными объектами	11.2				

Зоны сельскохозяйственного использования

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
СхУ	зона сельскохозяйственных угодий	растениеводство	1.1	для индивидуального жилищного строительства	2.1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
		выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	религиозное использование	3.7	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
		овощеводство	1.3	общественное питание	4.6	коммунальное обслуживание	3.1
		выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	Хранение автотранспорта	2.7.1.	связь	6.8.
		садоводство	1.5	пчеловодство	1.12	автомобильный	7.2.

						транспорт	
		ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16			Земельные участки общего назначения	13.0
		сенокошение	1.19				
		питомники	1.17				
		для ведения личного подсобного хозяйства	2.2				
СхЖ	зона размещения объектов животноводства	животноводство	1.7	для индивидуального жилищного строительства	2.1	растениеводство	1.1.
		скотоводство	1.8	Хранение автотранспорта	2.7.1.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
		звероводство	1.9	общественное питание	4.6	сенокошение	1.19
		птицеводство	1.10			для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
		свиноводство	1.11			ветеринарное обслуживание	3.10
		пчеловодство	1.12			Земельные участки общего назначения	13.0
		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16				
		Рыбоводство	1.13				
		Выпас сельскохозяйственных животных	1.20				
СхС	зона садоводства и огородничества	овощеводство	1.3	скотоводство	1.8	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.
		садоводство	1.5	птицеводство	1.10	магазины	4.4
		для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	Хранение автотранспорта	2.7.1.	Земельные участки общего назначения	13.0
		Земельные участки общего назначения	13.0				
		ведение огородничества	13.1				
		Ведение садоводства	13.2.				
		питомники	1.17				

Рекреационные зоны

вид территориальной зоны	основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	наименование	код	наименование	код	наименование	код

			вида		вида		вида
РС	зона объектов физкультуры и спорта	отдых (рекреация)	5.0	-		коммунальное обслуживание	3.1
						магазины	4.4
						служебные гаражи	4.9
						Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
РО	зона объектов прогулок и отдыха	отдых (рекреация)	5.0			коммунальное обслуживание	3.1
		Культурное развитие	3.6			магазины	4.4
		Развлекательные мероприятия	4.8.1			служебные гаражи	4.9
						спорт	5.1
						Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
РТ	зона туристических объектов	Культурное развитие	3.6			коммунальное обслуживание	3.1
		предпринимательство	4.0			служебные гаражи	4.9
		Развлекательные мероприятия	4.8.1			магазины	4.4
		отдых (рекреация)	5.0			гостиничное обслуживание	4.7
		Природно – познавательный туризм	5.2			спорт	5.1
		туристическое обслуживание	5.2.1			Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		Охота и рыбалка	5.3				
		Причалы для маломерных судов	5.4				

Зоны энергетики

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
ЭО	зона объектов энергетики	энергетика	6.7			коммунальное обслуживание	3.1
		связь	6.8			деловое управление	4.1
		железнодорожный транспорт	7.1			служебные гаражи	4.9
		автомобильный транспорт	7.2			склады	6.9.
		трубопроводный транспорт	7.5			Складские помещения	6.9.1

		гидротехнические сооружения	11.3			Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
		специальное пользование водными объектами	11.2				

Зоны обеспечения обороны и безопасности

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
БО	зона обороны и безопасности	обеспечение обороны и безопасности	8.0			Сельскохозяйственное использование	1.0.
		обеспечение вооруженных сил	8.1.			Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
		обеспечение внутреннего правопорядка	8.3			деловое управление	4.1
		обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4			служебные гаражи	4.9
						Строительная промышленность	6.6
						Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Зоны специального назначения

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	код вида
СК	зона кладбищ	ритуальная деятельность	12.1	-		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
СО	зона размещения	Специальная деятельность	12.2	-		Земельные участки	12.0

	ОТХОДОВ					(территории) общего пользования	
--	---------	--	--	--	--	---------------------------------------	--

Территории общего пользования

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида а	наименование	код вида
ТОП	территории общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			коммунальное обслуживание	3.1
		Земельные участки общего назначения	13.0				

Статья 9. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Зоны ЖУ, ЖМ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	<p>Площадь земельного участка</p> <ul style="list-style-type: none"> - для жилой усадебной застройки – не более 1500 кв.м. и не менее 300 кв.м. - для ведения личного подсобного хозяйства – от 200 до 5000 кв.м. <p>Минимальный размер земельного участка для объектов гаражного назначения (в том числе хранение автотранспорта) составляет 2 кв.м.</p>
2.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	<p>Расстояния до границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 м; - от стволов среднерослых деревьев – 2 м; - от кустарника – 1 м. <p>На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>При ширине земельного участка 12 метров и менее (но не</p>

		<p>менее 8 м), в случае расположения на нем объектов недвижимого имущества минимальный отступ от границы соседнего земельного участка при строительстве индивидуального жилого дома на таком земельном участке должен быть не менее: для одноэтажного жилого дома – 1 м; для двухэтажного жилого дома – 1,5 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Не более 3 этажей
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50 %
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.</p> <p>В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.</p>
6.	Минимальные расстояния между постройками	<p>Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов и с учетом зооветеринарных требований.</p> <p>Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – по Таблице 2.1.2 «Региональных нормативов градостроительного проектирования»; - до душа, бани (сауны) – 8; - от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 м. (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).
6.	Иные параметры	На территориях усадебной застройки (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания

	<p>скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Удельный вес озелененных территорий участков усадебной застройки составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в границах территории жилого района усадебной застройки – не менее 25 %; - территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %. <p>Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.</p> <p>Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.</p> <p>Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для улиц не менее 15; - для проездов не менее 9 <p>Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для улиц не менее 7,0 м; - для проездов не менее 3,5 м. <p>Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м</p>
--	---

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

Зоны ЖС, ЖЭ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Предельные размеры земельных участков для многоквартирных и блокированных жилых домов устанавливаются в зависимости от количества квартир в данном доме согласно нормативам градостроительного проектирования. Минимальный размер земельного участка для объектов гаражного назначения (в том числе хранение автотранспорта) составляет 2 кв.м.

2.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м. Для блокированных жилых домов - 6м. Допускается размещение блокированных жилых домов, а также многоквартирных жилых домов с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения по красной линии.
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Зона ЖС – не более 4 этажей; Зона ЖЭ – не более 5 этажей.
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Максимальный процент застройки земельного участка занятого среднеэтажными жилыми домами – 25%. Максимальный процент застройки земельного участка занятого среднеэтажными жилыми домами и объектами разрешенных видов использования (основные и вспомогательные) – 40%.
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий не менее 2 м. Без отступа от красной линии допускается размещать: жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания; жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки.
6.	Минимальные расстояния между жилыми домами, площадками	Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно. Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых – не менее 20 м, Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м для домов с мусоропроводами; и не более – 50 м для домов без

		мусоропроводов. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м. Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м.
6.	Иные параметры	В соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Зоны ОД, ОН, ОЗ, ОК, ОР, ОС, ОЦ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
2.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельного участка – 2 м; Максимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Не более 5 этажей
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
6.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	В отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли
7.	Иные параметры	В соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Объекты образования (объекты дошкольного, начального и среднего образования): Размер земельного участка дошкольных учреждений не

		<p>менее 35 м кв. на 1 место.</p> <p>Размер земельного участка общеобразовательных школ не менее 16 м кв. на 1 место</p> <p>Остальные объекты образования:</p> <p>Размер земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.</p>
2.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
3.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	Расстояние до красных линий – 25м.
4.	Минимальные расстояния между постройками	Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м, проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.
5.	Иные параметры	Площадь озелененной территории - 6 м.кв. на человека. Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативами.

Зона II

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Площадь земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
2.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
3.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
4.	Площадь озеленения в пределах ограды предприятий	Не менее 3 м ² на одного работающего в наиболее многочисленной смене
5.	Озеленение санитарно-защитной зоны	Не менее 40 % площади санитарно-защитной зоны

Зона ТА

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный размер земельного участка для объектов гаражного назначения (в том числе хранение автотранспорта) составляет 2 кв.м.
2.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) В полосе отвода магистральных улиц не допускается строительство объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию</p> <p>2) Размещение в полосе отвода магистральных улиц объектов наземного транспорта и объектов дорожного сервиса осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов, а также требованиям законодательства о безопасности дорожного движения</p> <p>3) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов наземного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны</p> <p>4) Размеры земельного участка и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.</p>

Зона И

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) Размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов</p> <p>2) Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны</p>
2.	Минимальные расстояния от фундамента	<ul style="list-style-type: none"> Водопровод и напорная канализация – 5 метров. Газопроводы горючих газов, в зависимости от давления в системе, МПа (кгс/см²):

здания (любого) до инженерных сетей	<ul style="list-style-type: none"> ○ низкого, до 0,005 (0,05) – 2 метра; ○ среднего, свыше 0,005 (0,05) до 0,3 (3) – 4 метра; ○ высокого: <ul style="list-style-type: none"> ▪ свыше 0,3 (3) до 0,6 (6) – 7 метров; ▪ свыше 0,6 (6) до 1,2 (12) – 10 метров. <ul style="list-style-type: none"> • Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см; • Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра; • Тепловые сети - СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».
-------------------------------------	--

Зона СхЖ

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Размеры земельного участка сельскохозяйственных объектов и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.
2.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Не более 3 этажей
3.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	3 м при осуществлении нового строительства
4.	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны
5.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) Теплицы и парники размещаются на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли 2) Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли

Зона РС

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	Размеры земельных участков спортивных объектов и иные параметры принимаются по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами.

Зона РО

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Минимальная площадь районного парка — 10 га 2) Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га 3) Площадь сада — от 3 до 10 га 4) Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 0,7 м ² /чел. 5) Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения — 0,1 м ² /чел. 6) Удельные размеры площадок для занятий физкультурой — 2,0 м ² /чел.
2.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Высота зданий, строений — не более 8 м, высота сооружений (аттракционов) не ограничивается
3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	7%, за исключением конструкции берегоукрепления На территории сада и бульвара — 5%
4.	Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка	1) На территории парка - 70% 2) На территории сада — 80% 3) На территории сквера — 60%
5.	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны
6.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) На территории сквера, площади размещение объектов капитального строительства запрещено (за исключением культовых объектов, объектов благоустройства, общественных туалетов) 2) На территории набережной размещение объектов капитального строительства запрещено, за исключением конструкции берегоукрепления

Зона СК

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том	Максимальная площадь земельного участка для размещения кладбища — 40 га

	числе его площадь	
2.	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны
3.	Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70% 2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м 3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов

Зона СО

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны
2.	Иные параметры	Объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

Статья 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

На территории г.Гусиноозерск установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на карте градостроительного зонирования

№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
1	Охранная зона	Охранная зона ЛЭП 500 кВ	30 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
		Охранная зона ЛЭП 220 кВ	25 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона ЛЭП 110 кВ	20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона ЛЭП 35кВ	15 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона железной дороги	100 м	
		Охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации	2-3 м	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
		Охранные зоны гидрометеорологических станций	200 м	Постановление Совмина СССР от 06.01.1983 г. №19 «Об усилении мер по обеспечению сохранности

				гидрометеорологических станций, осуществляющих наблюдение и контроль за состоянием природной среды»
		Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения	75 м	Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ от 01.12.98 № 1420)
2	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	I пояс – 50 м, II и III – по расчету	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
3	Санитарно-защитные зоны	I класс опасности: - Гусиноозерская ГРЭС; - угольный разрез; - скотомогильник;	1000 м	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		II класс опасности: - полигон ТБО; - кладбище Центральное; - завод по производству асфальтобетона;	500 м	
		III класс опасности: – ферма крупного рогатого скота на 1200 голов; - завод по производству железобетонных изделий; - завод по производству кирпича; - промышленные объекты по добыче углей; - мясоперерабатывающее производство; - рыбокомбинаты, рыбоконсервные и	300 м	

	<p>рыбофилейные предприятия (без коптильных цехов);</p> <p>- золоотвалы</p>		
	<p>IV класс опасности:</p> <p>- автозаправочные станции;</p> <p>- канализационные очистные сооружения;</p> <p>- предприятия по производству хлеба и хлебобулочных изделий;</p> <p>- молочные и маслобойные производства;</p> <p>- кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки;</p> <p>- тепличные и парниковые хозяйства;</p> <p>- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;</p> <p>- мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;</p> <p>- СИЗО, приемники-распределители;</p> <p>- пилорамы;</p> <p>- производство пенобетона;</p> <p>- литейное производство (от 10 до 20 тыс.т/год), металлообработка;</p> <p>- карьеры по добыче гравия, песка, глины</p>	100 м	
	<p>V класс опасности:</p> <p>- материальные склады;</p> <p>- склады хранения пищевых продуктов, лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;</p> <p>- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;</p> <p>- станции технического обслуживания</p>	50 м	

		автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ); - мойка автомобилей до двух постов; - отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы; – сельские кладбища		
4	Водоохранная зона	оз.Гусиное	50	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Загустай	100	
		ручьи	50 м	
5	Иные зоны	Буферная экологическая зона Байкальской природной территории	Вся территория г.Гусиноозерск расположена в Буферной экологической зоне БПТ.	Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.99 г. N 94-ФЗ
		Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья		Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается»

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом г.Гусиноозерск.

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

3. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьями 8 настоящих Правил, и ограничений,

указанных в настоящей статье.

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

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

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

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

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

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

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