

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БРАТСКОЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ»

**Муниципальный контракт № 1-ОК/09-12**

от 17.09.2012

**Заказчик:** администрация Новоигирминского  
городского поселения

**ПРОЕКТ**  
**правил землепользования и застройки**  
**Новоигирминского муниципального образования**

Директор \_\_\_\_\_ С. М. Пазыныч

Братск 2012

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Думы городского поселения

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВОИГИРМИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### 1. Общие положения

#### 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

##### Новоигирминского муниципального образования

В правилах землепользования и застройки Новоигирминского муниципального образования (далее — Правила) используются следующие основные понятия:

1) землепользование — использование и охрана земель, регулирование отношений по использованию и охране земель;

2) застройка — возведение зданий, строений и сооружений, осуществление их перестройки или сноса при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка;

3) земельный участок — часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

4) территориальные зоны — зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

5) технический регламент — документ, который принят в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к ним процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации);

6) 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

7) 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), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8) здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

9) сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

10) строения — жилые и хозяйственные строения, расположенные на садовых участках; строения вспомогательного использования на земельном участке;

11) объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

12) помещение — пространство, огражденное со всех сторон стенами (в том числе с окнами и дверями), с покрытием (перекрытием) и полом. (Пространство под навесом и пространство, ограниченное сетчатыми или решетчатыми ограждающими конструкциями, не являются помещениями.);

13) жилое помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)); к жилым помещениям относятся: а) жилой дом, часть жилого дома; б) квартира, часть квартиры; в) комната;

14) жилой дом — индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

15) индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

16) квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

17) многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

18) малоэтажные многоквартирные дома — многоквартирные дома высотой до 3 надземных этажей включительно;

19) жилой дом блокированной застройки (блокированный жилой дом) — жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на земельный участок, прилегающий к жилому дому;

20) автономный жилой блок — жилой блок, который не имеет помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеет общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеет непосредственный выход на приквартирный земельный участок, самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем;

21) многоквартирный блокированный жилой дом — блокированный жилой дом, состоящий из двух и более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков;

22) территории общего пользования — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

23) красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

24) линейные объекты — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

25) производственные объекты (предприятия, их цехи, участки, площадки) — объекты промышленного и сельскохозяйственного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного, речного, мор-

ского, воздушного и трубопроводного транспорта), объекты связи, на которых производятся, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются вещества и материалы.

## 1.2. Назначение и состав настоящих Правил

1.2.1. Настоящие Правила устанавливают в Новоигирминском городском поселении (далее — городское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

1.2.2. Настоящие Правила включают в себя:

порядок их применения и внесения изменений в Правила;  
карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территорий;  
градостроительные регламенты.

1.2.3. Порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

о регулировании землепользования и застройки территории городского поселения органами местного самоуправления;  
об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;  
о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения;  
о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;  
о внесении изменений в настоящие Правила;  
о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.2.4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

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

виды разрешенного использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 1.3. Применение настоящих Правил к правоотношениям, возникшим до и после введения Правил в действие

1.3.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

1.3.2. Администрация городского поселения после введения в действие настоящих Правил вправе принимать решения о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

1.3.3. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

1.3.4. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

1.3.5. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

1.3.6. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

1.3.7. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строитель-

ства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено, кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### 1.4. Открытость и доступность информации о Правилах, иных сведений, связанных с градостроительной деятельностью.

##### Ответственность за нарушение настоящих Правил

1.4.1. Основными принципами обеспечения доступа к информации о настоящих Правилах, иным сведениям, связанным с градостроительной деятельностью, являются открытость и доступность такой информации, за исключением информации, отнесенной федеральными законами к категории ограниченного доступа.

1.4.2. Администрация городского поселения обеспечивает доступ к информации о настоящих Правилах, иным сведениям, связанным с градостроительной деятельностью способами:

опубликования настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование);

размещения Правил, иных сведений, связанных с градостроительной деятельностью, на официальном сайте администрации городского поселения в сети «Интернет» (далее – размещение на официальном сайте);

предоставления сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц;

другими способами, предусмотренными федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами, а также муниципальными правовыми актами.

1.4.3. За нарушение настоящих Правил физические, юридические и должностные лица несут административную, дисциплинарную, иную ответственность в соответствии с законо-

дательством Российской Федерации.

## 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

### 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки

2.1.1. К органам местного самоуправления, осуществляющим регулирование землепользования и застройки, относятся Дума городского поселения, Глава городского поселения, администрация городского поселения.

Полномочия органов местного самоуправления городского поселения в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории устанавливаются Уставом городского поселения согласно федеральному и областному законодательству.

2.1.2. К полномочиям Думы городского поселения в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории относится утверждение Правил, принятие решений о внесении изменений в Правила, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1.3. К полномочиям Главы городского поселения в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории относится:

принятие решения о подготовке проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила и обеспечение официального опубликования указанного решения;

утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

принятие решений о подготовке и об утверждении документации по планировке территории городского поселения;

принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории;

принятие решения о развитии застроенных территорий;

осуществление иных полномочий в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории.



2.1.4. В обязанности уполномоченного органа администрации городского поселения в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории входит:

подготовка Главе городского поселения ежегодного доклада о практике применения Правил, включающего предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

осуществление проверки проектов о внесении изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования;

осуществление проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования, Правилам;

подготовка градостроительных планов земельных участков;

организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

проведение публичных слушаний по вопросам планировки территории;

выполнение других обязанностей в соответствии с положением об отделе и распоряжениями администрации городского поселения.

## 2.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

2.2.1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее — Комиссия) является консультативно-совещательным органом, не наделенным властными полномочиями и не входящим в структуру администрации городского поселения.

2.2.2. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации областными законами, муниципальными нормативными правовыми актами.

2.2.3. В обязанности Комиссии входит:

обеспечение порядка подготовки проектов о внесении изменений в настоящие Правила;

прием предложений заинтересованных лиц по подготовке проектов о внесении изменений в настоящие Правила, заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных подразделом 5.1 настоящих Правил;

подготовка протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклоне-

ние от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении таких разрешений.

2.2.4. Деятельностью Комиссии руководит председатель Комиссии, который назначает и ведет заседание Комиссии, подписывает протоколы заседаний Комиссии, протоколы публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования, заключение о результатах публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования.

2.2.5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

### 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

#### 3.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

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

3.1.2. 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 согласования.

3.1.3. Изменения видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанные с переводом жилых помещений в нежилые помещения или из нежилых помещений в жилые помещения, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

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

### 3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

3.2.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее — разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

3.2.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с подразделом 5.2 настоящих Правил.

3.2.3 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия в течение десяти дней осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе администрации городского поселения.

3.2.4. На основании рекомендаций, указанных в пункте 3.2.3 настоящих Правил, глава администрации городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное разрешение подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте.

3.2.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### 3.3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства

3.3.1. 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.

3.3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.3.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допустимо:

по параметру предельного (минимального или максимального) количества надземных этажей объектов капитального строительства — не более одного этажа;

по другим параметрам — если является незначительным (на величину не более 10% от установленной).

3.3.4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения, в котором указывает:

наличие в соответствии с пунктом 3.3.1 настоящих Правил у земельного участка, правообладателем которого является заявитель, характеристики, неблагоприятной для застройки;

величину отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при соблюдении технических регламентов;

обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства компенсирует характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки.

3.3.5. Комиссия в течение десяти дней со дня поступления заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку заключения, в котором указывается соответствие запрашиваемого разрешения требованиям пунктов 3.3.1–3.3.4 настоящих Правил.

3.3.6. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой городского поселения, и подразделом 5.2 настоящих Правил.

3.3.7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течение двадцати дней осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации городского поселения.

3.3.8. Глава администрации городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3.3.7 рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте.

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

#### 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

##### 4.1. Общие положения о планировке территории

4.1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования городского поселения, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4.1.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4.1.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана городского поселения, Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

4.1.4. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется:

- разделение земельного участка на несколько земельных участков;
- объединение земельных участков в один земельный участок;
- изменение общей границы земельных участков.

В таких случаях размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

4.1.6. Порядок подготовки документации по планировке территории определяется правовым актом администрации городского поселения с учётом положений настоящего раздела Правил.

#### 4.2. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления

4.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой городского поселения:

по инициативе органов местного самоуправления либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в течение тридцати дней со дня поступления предложений;

на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, заключивших договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления заявлений.

4.2.2. Указанное в пункте 4.2.1 настоящих Правил решение подлежит официальному опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте.

4.2.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4.2.4. Уполномоченный орган администрации городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в пункте 4.1.3 настоящих Правил, в течение тридцати дней со дня поступления документации

по планировке территории. По результатам проверки уполномоченный орган администрации городского поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.2.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном подразделом 5.2 настоящих Правил.

4.2.6. Уполномоченный орган администрации городского поселения не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе администрации городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

4.2.7. Глава администрации городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний в течение десяти дней со дня получения указанных документов принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку в уполномоченный орган администрации городского поселения.

4.2.8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте.

4.2.9. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой городского поселения, Дума городского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

#### 4.3. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

4.3.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

4.3.2. В виде отдельного документа градостроительный план подготавливается уполномоченным органом администрации городского поселения по заявлению заинтересованного физического или юридического лица о выдаче ему градостроительного плана земельного

участка. В этом случае проведение процедур, предусмотренных подразделом 4.2 настоящих Правил, не требуется.

4.3.3. Уполномоченный орган администрации городского поселения осуществляет подготовку градостроительного плана в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления. Градостроительный план земельного участка оформляется в трех экземплярах, утверждается администрацией городского поселения и регистрируется уполномоченным органом администрации городского поселения. После утверждения два экземпляра передаются заявителю. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

Третий экземпляр градостроительного плана земельного участка остается в уполномоченном органе администрации городского поселения для внесения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

## 5. Проведение публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории

### 5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории

5.1.1. Публичные слушания проводятся для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения городского поселения информации при осуществлении градостроительной деятельности, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта.

5.1.2. Публичные слушания по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского поселения и нормативным правовым актом Думы городского поселения, с учётом положений подраздела 5.2 настоящих Правил.

5.1.3. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории подлежат:

- проект о внесении изменений в Правила;
- вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территории, подготовленные в



составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского поселения.

5.1.4. Публичные слушания по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории проводятся по инициативе Думы городского поселения, Главы городского поселения, физических и юридических лиц, в интересах которых будут проводиться публичные слушания.

## 5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории

5.2.1. Публичные слушания по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории, указанным в абзацах втором, третьем и четвёртом пункта 5.1.3 настоящих Правил, организует и проводит Комиссия; по вопросу, указанному в абзаце пятом пункта 5.1.3 настоящих Правил — уполномоченный орган администрации городского поселения.

5.2.2. Решение о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио и телевидению, а также путем вывешивания объявлений в здании администрации городского поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

5.2.3. Участники публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол публичных слушаний.

5.2.4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный орган администрации городского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории и проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5.2.5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте.

5.2.6. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более трёх месяцев со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний:

по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного стро-

ительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца;

по проектам планировки территорий и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского поселения, не может быть менее одного и более двух месяцев.

5.2.7. Подготовка рекомендаций Комиссией, принятие решений Главой городского поселения по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории, указанным в пункте 5.1.3 настоящих Правил, осуществляется с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

5.2.8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## 6. Внесение изменений в настоящие Правила

### 6.1. Основания и право инициативы внесения изменений в настоящие Правила

6.1.1. Основаниями для рассмотрения Главой городского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

несоответствие настоящих Правил генеральному плану городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

6.1.2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические или юридические лица.

6.1.3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

### 6.2. Порядок внесения изменений в Правила

6.2.1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.2.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об

отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе городского поселения.

6.2.3. Глава городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

6.2.4. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила Глава городского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный орган администрации городского поселения.

6.2.5. Глава городского поселения не позднее чем по истечении десяти дней со дня принятия решения, указанного в пункте 6.2.3 настоящих Правил, обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение указанного сообщения на официальном сайте.

6.2.6. Разработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает Комиссия.

6.2.7. Уполномоченный орган администрации городского поселения в течение тридцати дней осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения.

6.2.8. По результатам проверки уполномоченный орган администрации городского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила Главе городского поселения, или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 6.2.7 настоящих Правил, в Комиссию на доработку.

6.2.9. Глава городского поселения при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием решения Главой городского поселения о проведении публичных слушаний обеспечивается официальное опубликование проекта о внесении изменений в Правила.

6.2.10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном подразделом 5.2 настоящих Правил.

6.2.11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, в течение двадцати дней обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе городского поселения. Обязательными приложениями к

проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6.2.12. Глава городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 6.2.11 настоящих Правил приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу городского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

6.2.13. Дума городского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему утверждает изменения в Правила или направляет проект о внесении изменений в Правила Главе городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

6.2.14. Решения о внесении изменений в Правила подлежат официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации городского поселения.

6.2.15. Комиссией устанавливается порядок актуализации (обновления) настоящих Правил с учётом вновь принятых федеральных законов и законов Иркутской области, иных федеральных и областных нормативных правовых актов.

До актуализации настоящие Правила применяются в части, не противоречащей вновь принятым федеральным законам и законам Иркутской области, иным федеральным и областным нормативным правовым актам.

## 7. Регулирование иных вопросов по использованию земель

### 7.1. Порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

7.1.1. Земельные участки, расположенные на территории городского поселения, предоставляются гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления для строительства объектов в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок прохождения документов при предоставлении земельных участков для строительства объектов устанавливается муниципальным нормативным правовым актом в соответствии с настоящим подразделом Правил.

7.1.2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена либо находящихся в муниципальной собственности основывается на следующих принципах:

1) опережающая превентивная подготовка документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков для строительства, осуществляемого без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедур предоставления земельных участков;

3) заблаговременное и всестороннее информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства с целью защиты интересов населения и выявления потенциальных претендентов на данный земельный участок;

4) приоритет предоставления земельных участков для строительства на торгах с целью привлечения всех заинтересованных лиц и обеспечения им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получения органом местного самоуправления максимальной цены за объект торговли.

7.1.3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена либо находящихся в муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

7.1.4. Предварительное согласование мест размещения объектов не проводится в следующих случаях:

1) нахождения земельного участка на территории, в отношении которой уполномоченным органом принято решение о подготовке документации по планировке соответствующей территории и установлены границы такой территории;

2) при наличии документации по планировке соответствующей территории;

3) предоставления земельных участков для строительства в собственность;

4) предоставления земельных участков для жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства;

5) предоставления земельных участков для нужд сельскохозяйственного производства, ведения личного подсобного хозяйства.

7.1.5. Предоставление земельных участков для строительства объектов без предварительного согласования места размещения объектов осуществляется посредством:

1) продажи земельного участка или права на заключение договора аренды на торгах в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;

2) предоставления земельного участка без проведения торгов.

7.1.6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка в соответствии с пунктом 7.1.7 настоящих Правил;

2) проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается не ранее чем по истечении месяца с момента опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одно заявление;

3) подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

7.1.7. Проведение работ по формированию земельного участка включает:

1) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учёта такого земельного участка;

2) определение разрешённого использования земельного участка;

3) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) принятие Главой городского поселения решения о проведении торгов или предоставлении земельных участков без проведения торгов;

5) публикация сообщения о проведении торгов или приёме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов с указанием места нахождения земельного участка, его площади, цели предоставления, права предоставления земельного участка.

7.1.8. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта лицам, указанным в части 3 статьи 30 Земельного Кодекса Российской Федерации, осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 7.1.9 настоящих Правил;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учёта;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса Российской Федерации.

7.1.9. Выбор земельного участка осуществляется в следующем порядке:

1) гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты;

2) администрация городского поселения обеспечивает выбор земельного участка, оформленный актом о выборе земельного участка для строительства (а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны);

3) администрация городского поселения информирует:

население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;

землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства;

4) Глава городского поселения принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

7.1.10. Срок, указанного в подпункте 3 пункта 7.1.9 настоящих Правил, информирования населения, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков с момента оформления актом о выборе земельного участка результатов выбора земельного участка до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта не может быть менее одного месяца.

7.1.11. В случае, если в указанный в пункте 7.1.10 настоящих Правил срок, не поступят другие заявления, то есть при наличии одной заявки, заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.1.12. В случае поступления в указанный в пункте 7.1.10 настоящих Правил срок других заявлений, то есть при наличии нескольких заявок, администрация городского поселения принимает решение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.1.13. Решение Главы городского поселения о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов являются основанием:

для заключения договора купли-продажи земельного участка и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

## 7.2. Установление публичных сервитутов

7.2.1. Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) может быть установлен нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения в случаях, предусмотренных статьёй 23 Земельного кодекса Российской Федерации, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения городского поселения, без изъятия земельных участков.

7.2.2. Публичный сервитут устанавливается в порядке, утверждённом Думой городского поселения.

7.2.3. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом Думы городского поселения с учетом результатов общественных слушаний.

Решение об установлении сервитута должно содержать следующие сведения:

цели и основания установления сервитута;

собственник (землепользователь или землевладелец), кадастровый номер земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;

содержание публичного сервитута и зона его действия;

срок действия сервитута.

7.2.4. Общественные слушания по вопросу установления публичного сервитута проводятся в порядке, определяемом Положением об общественных слушаниях в городском поселении.



7.2.5. Между собственником земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, и администрацией городского поселения заключается соглашение об установлении сервитута, которое содержит сведения, указанные в пункте 7.2.3 настоящих Правил.

### 7.3. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

7.3.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее — объекты некапитального строительства) — временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки.

7.3.2. Временные постройки — специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные постройки, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после того, как отпадёт необходимость в их использовании.

Навес — постройка полужакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

Киоск — постройка, предназначенная для продажи товаров и оказания услуг, не имеющая торгового зала и рассчитанная на одно рабочее место.

Павильон — постройка, предназначенная для продажи товаров и оказания услуг, имеющая торговый зал и рассчитанная на одно или несколько рабочих мест.

7.3.3. Объекты некапитального строительства — сборно-разборные сооружения, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, перемещение которых возможно без несоизмерного ущерба их назначению, в одноэтажном исполнении (за исключением двухэтажных охранных помещений), без подвального этажа, без организации котлована, без устройства заглублённого фундамента.

7.3.4. Перечень объектов некапитального строительства и требования к их размещению, за исключением указанных в пункте 7.3.1 настоящих Правил временных построек, а также нестационарных торговых объектов — киосков и павильонов, особенности размещения которых регулируются законодательством в области торговой деятельности, устанавливаются администрацией городского поселения.

7.3.5. Временное размещение и эксплуатация объекта некапитального строительства осуществляется на основании договора аренды земельного участка для размещения объекта некапитального строительства с указанием его вида.

Договор аренды земельного участка для размещения и эксплуатации объекта некапитального строительства заключается на срок не более пяти лет.

8. Общие положения о территориальных зонах  
и градостроительных регламентах

8.1. Перечни видов территориальных зон,  
видов разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства

8.1.1. В результате градостроительного зонирования территории городского поселения определены территориальные зоны. Границы территориальных зон отображены на карте градостроительного зонирования. Индивидуальные обозначения (группа видов, вид, индекс — буквенно-цифровое обозначение зоны на карте градостроительного зонирования) территориальных зон установлены согласно следующему перечню.

Перечень видов территориальных зон

Наименование вида территориальных зон	Индекс зоны на карте
1	2
1. Жилые зоны	-
1.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами	Ж1
1.2. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	Ж2
1.3. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	Ж3
2. Зоны социально-культурного назначения	
2.1. Зоны размещения объектов дошкольного образования	СК1
2.2. Зоны размещения объектов среднего общего и внешкольного образования	СК2
2.3. Зоны размещения объектов культуры	СК3
2.4. Зоны размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения	СК4
2.5. Зоны размещения объектов религиозных объединений	СК5
3. Общественно-деловые зоны	-
3.1. Зоны делового общественного и коммерческого назначения	ОД1
3.2. Зоны размещения объектов коммунально-бытового назначения	ОД2
4. Производственные зоны	-
4.1. Зоны размещения производственных объектов IV и V классов опасности	П1

1	2
4.2. Зоны размещения коммунально-складских объектов IV и V классов опасности	П2
4.3. Зоны озеленения санитарно-защитных зон	П3
5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	-
5.1. Зоны инженерной инфраструктуры	ИТ1
5.2. Зоны инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования	ИТ2
5.3. Зоны объектов автомобильной транспортной инфраструктуры	ИТ3
5.4. Зоны размещения объектов индивидуального гаражного строительства	ИТ4
6. Зоны сельскохозяйственного использования	-
6.1. Зоны ведения садоводства	СХ1
6.2. Зоны размещения объектов сельскохозяйственного назначения	СХ2
6.3. Зоны сельскохозяйственных угодий	СХ3
7. Зоны рекреационного назначения	-
7.1. Зоны городских парков, скверов	Р1
7.2. Зоны размещения объектов физической культуры и спорта	Р2
7.3. Зоны общего рекреационного назначения	Р3
8. Зоны природоохранного назначения	
8.1. Городские леса	ГЛ
9. Зоны специального назначения	-
9.1. Зоны, занятые объектами размещения отходов	С1
9.2. Зоны размещения мест погребения	С2

8.1.2. В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

8.1.3. В целях градостроительного зонирования установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно следующему перечню.

Перечень видов разрешённого использования  
земельных участков и объектов капитального строительства

1. Жилые дома и объекты, связанные с их обслуживанием
1.1. Объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные одноквартирные дома)
1.2. Жилые дома блокированной застройки
1.3. Малоэтажные многоквартирные дома
1.4. Многоквартирные дома
1.5. Объекты жилищно-эксплуатационных служб
2. Объекты общественно-делового назначения
2.1. Объекты административно-делового назначения
2.2. Объекты размещения органов местного самоуправления, суда и прокуратуры, таможенных и налоговых органов
2.3. Объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков
2.4. Объекты размещения организаций страхования, пенсионного обеспечения, социальной защиты
2.5. Объекты размещения организаций, осуществляющих научную и научно-техническую деятельность, проектных и конструкторских организаций
3. Объекты образовательных учреждений
3.1. Объекты дошкольного образования
3.2. Объекты среднего общего образования
3.3. Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования
3.4. Объекты дополнительного образования детей и взрослых
4. Объекты здравоохранения
4.1. Лечебные учреждения со стационаром
4.2. Амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры
4.3. Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и т. д.
4.4. Аптеки, молочные кухни
5. Объекты учреждений и предприятий социального обслуживания
6. Объекты культуры
6.1. Объекты учреждений культуры (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома культуры, творчества)

6.2. Зрелищные и досугово-развлекательные объекты (кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, ночные клубы)
7. Объекты религиозных объединений
8. Объекты сервисного обслуживания населения
8.1. Объекты розничной торговли (магазины, торговые центры, рынки)
8.2. Объекты общественного питания
8.3. Объекты бытового обслуживания
8.3.1. Бани, прачечные, объекты химической чистки и крашения
8.3.2. Нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т. п.
8.3.3. Иные объекты бытового обслуживания, не требующие установления санитарно-защитных зон
8.4. Объекты учреждений коммунального обслуживания, связи
8.5. Гостиницы
9. Объекты рекреационного назначения
9.1. Объекты набережных
9.2. Дома отдыха, пансионаты, кемпинги
9.3. Детские оздоровительные и спортивные лагеря
9.4. Объекты туризма
9.5. Комплексы аттракционов, луна-парков
10. Объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения
10.1. Со зрителями
10.2. Без зрителей
11. Объекты производственного назначения
11.1. Объекты производственного назначения I, II и III классов опасности
11.2. Объекты производственного назначения IV и V классов опасности
11.3. Складские объекты
11.4. Объекты оптовой торговли
12. Объекты инженерной инфраструктуры
12.1. Объекты системы водоснабжения и водоотведения (водопроводные и канализационные сети и сооружения на них)
12.2. Объекты электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование)
12.3. Объекты теплоснабжения (включая тепловые сети)

12.4. Объекты газораспределительной системы
12.5. Объекты для освещения территории городского поселения
12.6. Объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики (включая линейно-кабельные сооружения и воздушные линии связи, станции и антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (за исключением размещенных на крышах зданий))
12.7. Объекты системы вентиляции и кондиционирования воздуха инженерного обеспечения
13. Объекты транспортной инфраструктуры
13.1. Объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования
13.2. Объекты автомобильной транспортной инфраструктуры (объекты дорожного сервиса; автовокзалы; элементы обустройства автомобильных дорог; сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог; защитные и искусственные дорожные сооружения)
13.3. Объекты трубопроводного транспорта
14. Объекты сельскохозяйственного назначения
14.1. Объекты ведения садоводства
14.2. Объекты ведения животноводства
14.3. Объекты ведения растениеводства
14.4. Объекты предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складированию)
14.5. Объекты оранжерей и садово-паркового хозяйства
15. Гидротехнические сооружения
16. Объекты специального назначения
16.1. Объекты мест погребения (кладбища, крематории, стены скорби)
16.2. Объекты размещения специализированных служб по вопросам похоронного дела, ритуальных организаций (дома траурных обрядов, бюро ритуальных услуг, бюро-магазин ритуальных услуг и т. д.), индивидуальных предпринимателей, занимающихся оказанием ритуальных услуг
16.3. Военные объекты
16.4. Тюрем, исправительные колонии и другие учреждения системы исполнения наказаний
16.5. Лечебные учреждения со специальными требованиями к размещению (инфекционные, туберкулёзные, наркологические и т. д.)
16.6. Объекты размещения отходов (полигоны, шламохранилища, хвостохранилища, отвалы горных пород и терриконы, отработанные карьеры, используемые для захоронения отходов), объекты вспомогательного производства и административные объекты, связанные с функционированием объектов размещения отходов
16.7. Кладбища животных, скотомогильники

16.8. Пункты гидрометеорологических наблюдений и системы получения, сбора и распространения гидрометеорологической информации
17. Автостоянки
17.1. Автостоянки: многоэтажные, подземные
17.2. Объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа гаражно-строительных кооперативов
18. Объекты гражданской обороны: убежища, противорадиационные укрытия, специализированные складские помещения для хранения имущества гражданской обороны, санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта, а также иные объекты, предназначенные для обеспечения проведения мероприятий по гражданской обороне

## 8.2. Содержание градостроительных регламентов территориальных зон

Содержание градостроительных регламентов территориальных зон изложено:

1) в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общие требования, относящиеся ко всем видам территориальных зон (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается), приведены в подразделе 8.3 настоящих Правил;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для каждого отдельного вида территориальной зоны, приведены в разделе 9 настоящих Правил;

2) в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: общие требования, относящиеся ко всем территориальным зонам, приведены в разделе 9 настоящих Правил;

3) в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в границах зон с особыми условиями использования территорий, приведены в разделе 10 настоящих Правил.

## 8.3. Порядок применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в градостроительный регламент

8.3.1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть:

- 1) основным видом разрешенного использования;
- 2) условно разрешенным видом использования, требующим предоставления разрешения;

3) вспомогательным видом разрешенного использования, допустимым только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемым совместно с ними.

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

8.3.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются для каждой территориальной зоны.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть установлены из видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не включённых в основные виды разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с подразделом 8.4 настоящих Правил.

#### 8.4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно ко всем территориальным зонам устанавливаются следующие вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты сети инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения), электрических сетей, сети газоснабжения, сети связи)

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей;

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

общественные туалеты;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей;

объекты, обеспечивающие общественную, пожарную, промышленную, транспортную, иные виды безопасности, объекты гражданской обороны.



## 8.5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

8.5.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее, также — предельные размеры и параметры), их сочетания устанавливаются применительно ко всем территориальным зонам, к группам территориальных зон, к отдельной территориальной зоне.

8.5.2. Предельные размеры и параметры включают:

- 1) минимальную площадь земельного участка;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено их строительство;
- 3) предельное (минимальное и (или) максимальное) количество надземных этажей объектов капитального строительства;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

8.5.3. Настоящими Правилами могут быть установлены иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8.5.4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами и параметрами.

8.5.5. Минимальная площадь земельного участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливаются с учётом требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения мест хранения автотранспорта, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания земельного участка.

8.5.6. Для территориальных зон, видов разрешенного использования объектов капитального строительства, для которых градостроительными регламентами предельные размеры и параметры не установлены, размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в со-

ответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9. Градостроительные регламенты территориальных зон

### 9.1. Градостроительный регламент зон застройки

#### индивидуальными жилыми домами

9.1.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с сооружаемыми на них жилыми домами с целью создания условий комфортного проживания, выращивания сельскохозяйственных культур, ведения личного подсобного хозяйства.

9.1.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома);

жилые дома блокированной застройки;

жилые дома с приусадебными участками для ведения личного подсобного хозяйства

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты коммунально-бытового назначения;

объекты здравоохранения: амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры; аптеки, молочные кухни;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты учреждений культуры (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома культуры, творчества);

объекты религиозных объединений;

магазины;

объекты общественного питания;

объекты бытового обслуживания (включая нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т. п.);

объекты учреждений коммунального обслуживания, связи;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения без зрителей;

пожарные депо;

автостоянки: подземные.

9.1.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.1.4. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь 300 м<sup>2</sup>.

9.1.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — 3 метра.

9.1.6. Максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства — три этажа.

9.2. Градостроительный регламент зон застройки малоэтажными жилыми домами

9.2.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с целью развития малоэтажного жилищного строительства.

9.2.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

малоэтажные многоквартирные дома;

жилые дома блокированной застройки;

объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома);

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты здравоохранения;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты дополнительного образования детей и взрослых;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты культуры;

объекты религиозных объединений;

объекты сервисного обслуживания населения;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;

пожарные депо;

автостоянки: многоэтажные, подземные.

9.2.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные дома.

9.2.4. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь 300 м<sup>2</sup>.

9.2.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — 5 метров.

9.2.6. Максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства — три этажа.

9.3. Градостроительный регламент зон застройки среднеэтажными жилыми домами

9.3.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них многоквартирными домами с целью создания условий комфортного проживания, сочетания с объектами общественно-деловой застройки.

9.3.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные дома;

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты здравоохранения;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты дополнительного образования детей и взрослых;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты культуры;

объекты религиозных объединений;

объекты сервисного обслуживания населения;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;

пожарные депо;

автостоянки: многоэтажные, подземные.

9.3.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

малоэтажные многоквартирные дома;

объекты общественно-делового назначения.

9.3.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.3.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — 7,5 метра.

9.3.6. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства — два этажа.

9.3.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

#### 9.4. Градостроительный регламент зон размещения объектов дошкольного образования

9.4.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами дошкольного образования, находящимися в государственной и муниципальной собственности, для сохранения их социального назначения и развития.

9.4.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты дошкольного образования

9.4.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.4.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.4.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — 10 метров.

9.4.6. Предельное максимальное количество этажей объектов капитального строительства — три этажа.

9.4.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

#### 9.5. Градостроительный регламент зон размещения объектов среднего общего и внешкольного образования

9.5.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами среднего общего и внешкольного образования, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для сохранения их социального назначения и развития.

9.5.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты среднего общего образования

объекты дополнительного образования детей и взрослых

9.5.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты среднего профессионального образования.

9.5.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.5.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — 10 метров.

9.5.6. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства — два этажа.

9.5.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%;

## 9.6. Градостроительный регламент зон размещения объектов культуры

9.6.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами культуры, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для сохранения их социального назначения и развития.

9.6.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — объекты культуры.

9.6.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.6.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.6.5. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства — 10 метров.

9.6.6. Предельное максимальное количество этажей объектов капитального строительства — два этажа.

9.6.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

## 9.7. Градостроительный регламент зон размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения

9.7.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами здравоохранения и социального обеспечения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для сохранения их социального назначения и развития.

9.7.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты здравоохранения;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания.

9.7.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.7.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.7.5. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства — 10 метров.

9.7.6. Предельное максимальное количество этажей объектов капитального строительства — три этажа.

9.7.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

## 9.8. Градостроительный регламент зон размещения объектов религиозных объединений

9.8.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами религиозных объединений для обеспечения условий совершения религиозных обрядов и церемоний, обучения религии и религиозного воспитания своих последователей.

9.8.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — объекты религиозных объединений.

9.8.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.8.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.8.5. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства — 10 метров.

9.8.6. Предельная максимальная высота объектов капитального строительства — 15 м.

9.8.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

## 9.9. Градостроительный регламент зон делового, общественного и коммерческого назначения

9.9.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами общественного, делового и коммерческого назначения, сочетания с существующей жилой застройкой.

9.9.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты общественно-делового назначения;

объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования; внешкольные специализированные;

объекты здравоохранения;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты культуры;

объекты религиозных объединений;

объекты сервисного обслуживания населения;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

автостоянки: многоэтажные, подземные.

9.9.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные дома;

объекты дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений;

объекты дополнительного образования детей и взрослых.

9.9.4. Предельные размеры земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельных участков не установлены.

9.9.5. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства — 7,5 метров.

9.9.6. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства: два этажа.

#### 9.10. Градостроительный регламент зон размещения объектов коммунально-бытового назначения

9.10.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них производственными объектами коммунально-бытового назначения.

9.10.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — бани, прачечные, объекты химической чистки и крашения.

9.10.3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т. п.;

иные объекты бытового обслуживания, не требующие установления санитарно-защитных зон;

объекты учреждений коммунального обслуживания, связи;

объекты розничной торговли (магазины, торговые центры, рынки);

объекты общественного питания.

9.10.4. Предельные размеры земельных участков не установлены.

9.10.5. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства — 7,5 метров.

9.10.6. Предельное максимальное количество этажей объектов капитального строительства: три этажа.

9.10.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 80%.

9.10.8. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требо-



ваниями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

#### 9.11. Градостроительный регламент зон размещения производственных объектов IV и V классов опасности

9.11.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них производственными объектами IV и V классов опасности с целью создания условий развития производства и снижения воздействия на среду обитания и здоровье человека.

9.11.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные объекты — объекты промышленного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта), объекты связи, отнесённые к производственным объектам IV и V классов опасности;

пожарные депо.

9.11.3. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства:

объекты административно-делового назначения;

объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков;

торговые центры и рынки (за исключением продовольственных).

9.11.4. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 80%.

9.11.5. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

9.11.6. Границы санитарно-защитных зон размещаемых объектов, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, должны отвечать требованию принадлежности санитарно-защитной зоны только одной территориальной зоне, за исключением принадлежности части санитарно-защитной зоны зонам озеленения санитарно-защитных зон.

## 9.12. Градостроительный регламент зон размещения коммунально-складских объектов IV и V классов опасности

9.12.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами временного и постоянного хранения, объектами оптовой торговли.

9.12.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

складские объекты;

автостоянки: многоэтажные, подземные;

объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа автокооперативов;

объекты оптовой торговли (за исключением продовольственных).

9.12.3. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства:

объекты административно-делового назначения;

объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков;

торговые центры и рынки (за исключением продовольственных).

9.12.4. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 60%.

9.12.5. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9.13. Градостроительный регламент зон озеленения санитарно-защитных зон

9.13.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, расположенных в санитарно-защитных зонах и прилегающих к ним, в целях сохранения существующих и организации дополнительных озелененных площадей, предназначенных для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

9.13.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гидротехнические сооружения;

линии связи, линии электропередачи, подземные трубопроводы;

пункты гидрометеорологических наблюдений и системы получения, сбора и распространения гидрометеорологической информации.

9.13.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.13.4. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

#### 9.14. Градостроительный регламент зон инженерной инфраструктуры

9.14.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них производственными, имущественными объектами, в том числе трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, технологически связанных между собой и предназначенных для нужд потребителей.

9.14.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты электросетевого хозяйства;

объекты теплоснабжения (включая тепловые сети);

объекты газораспределительной системы;

объекты системы водоснабжения и водоотведения (водопроводные и канализационные сети и сооружения на них);

объекты системы вентиляции и кондиционирования воздуха инженерного обеспечения;

объекты, предназначенные для освещения территории городского поселения;

объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики.

9.14.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.14.4. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 80%.

9.14.5. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

#### 9.15. Градостроительный регламент зон инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования

9.15.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящейся на них инфраструктурой железнодорожного транспорта общего пользования с целью создания условий его эффективного и безопасного функционирования.

9.15.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования: железнодорожные пути общего пользования и другие сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, сети связи, системы сигнализации, централизации и блокировки, информационные комплексы и системы управления движением и иные обеспечивающие функционирование технологического комплекса здания, строения, сооружения, устройства и оборудование;

площадки для погрузочно-разгрузочных работ, складские объекты;

помещения, предназначенные для почтамтов и отделений перевозки почты, железнодорожные пути необщего пользования, тоннели, сортировочные площадки, платформы и другие необходимые для обработки почтовых отправок сооружения.

9.15.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.15.4. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 80%.

9.15.5. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9.16. Градостроительный регламент зон объектов автомобильной транспортной инфраструктуры

9.16.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков с находящимися на них объектами автомобильной транспортной инфраструктуры с целью создания условий безопасного движения и развития дорожного сервиса.

9.16.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты автомобильной транспортной инфраструктуры (объекты дорожного сервиса; автовокзалы; элементы обустройства автомобильных дорог; сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог; защитные и искусственные дорожные сооружения);

автостоянки: многоэтажные, подземные;

объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа гаражно-строительных кооперативов;

объекты инженерной инфраструктуры.

9.16.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.16.4. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 80%.

9.16.5. Размеры земельных участков, иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

#### 9.17. Градостроительный регламент зон размещения объектов индивидуального гаражного строительства

9.17.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, предназначенных для размещения гаражей гаражно-строительных кооперативов, с целью создания комфортных условий хранения индивидуального автотранспорта и соблюдения санитарных разрывов.

9.17.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа гаражно-строительных кооперативов.

9.17.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты автосервиса.

9.17.4. Максимальное количество надземных этажей: один этаж.

#### 9.18. Градостроительный регламент зон ведения садоводства

9.18.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений), до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

9.18.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков: земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

9.18.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: для сельскохозяйственного использования.

9.18.4. Основные виды разрешенного использования земельных объектов капитального строительства: жилые строения (дома).

9.18.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства не установлены.

9.18.6. Минимальные размеры земельных участков: 600 м<sup>2</sup>.

9.18.7. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — три метра.

9.18.8. Максимальное количество надземных этажей жилых строений (домов): два этажа.

9.18.9. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: жилых строений (домов) — 20%.

#### 9.19. Градостроительный регламент зон размещения объектов сельскохозяйственного назначения

9.19.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

9.19.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складированию);

объекты ведения животноводства;

объекты ведения растениеводства;

объекты оранжерей и садово-паркового хозяйства.

9.19.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования; для дачного строительства, садоводства и огородничества.

9.19.4. Минимальные размеры земельных участков: 600 м<sup>2</sup>.

9.19.5. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков — пять метров.

9.19.6. Максимальное количество надземных этажей жилых строений (домов): три этажа.

9.19.7. Максимальный процент застройки в границах земельных участков — 50%.

#### 9.20. Градостроительный регламент зон сельскохозяйственных угодий

9.20.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, не занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и Правилами.

9.20.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для сельскохозяйственного использования (пашни, огороды).

9.20.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для дачного строительства, садоводства и огородничества.

9.20.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены.

9.20.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

объекты предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складированию);

объекты ведения животноводства;

объекты ведения растениеводства;

жилые строения (дома).

9.20.6. Минимальные размеры земельных участков: 600 м<sup>2</sup>.

#### 9.21. Градостроительный регламент зоны городских парков, скверов

9.21.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков в границах зоны городских парков, скверов в целях сохранения и развития зеленого фонда, осуществления им функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.

9.21.2. На городские парки, скверы как на территории общего пользования не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование городских парков, скверов осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами, предусмотренными Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

9.21.3. Градостроительный регламент устанавливается для земельных участков и объектов капитального строительства в случае, если указанные земельные участки не входят в границы, выделенных красными линиями, территорий общего пользования и земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

9.21.4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

комплексы аттракционов, луна-парков;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения.

9.21.5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.21.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требова-

ниями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9.22. Градостроительный регламент зон размещения объектов физической культуры и спорта

9.22.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков, предназначенных для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

9.22.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;  
детские оздоровительные и спортивные лагеря;  
комплексы аттракционов, луна-парков;  
объекты туризма;  
дома отдыха, пансионаты, кемпинги.

9.22.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.22.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9.23. Градостроительный регламент зон общего рекреационного назначения

9.23.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков, предназначенных для развития зеленого фонда, придания территории, прилегающей к водным объектам, эстетического, рекреационного и оздоровительного значения, организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

9.23.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

городские сады, парки, скверы;  
объекты набережных;  
объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;  
детские оздоровительные и спортивные лагеря;  
комплексы аттракционов, луна-парков;  
объекты туризма;



дома отдыха, пансионаты, кемпинги;  
гидротехнические сооружения.

9.23.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.23.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

#### 9.24. Градостроительный регламент зон городских лесов

9.24.1. Городские леса имеют режим территорий общего пользования: являются общедоступными, на них не распространяется градостроительный регламент, в их пределах запрещается приватизация земельных участков. Изменение границ городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается.

9.24.2. Лесохозяйственным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков в границах зоны городских лесов в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций городских лесов с одновременным их использованием при условии, если это использование совместимо с целевым назначением городских лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

9.24.3. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства — гидротехнические сооружения.

#### 9.25. Градостроительный регламент зон размещения мест погребения

9.25.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями земельных участков с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков) умерших огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

9.25.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты мест погребения (кладбища, крематории, стены скорби);

объекты размещения специализированных служб по вопросам похоронного дела, ритуальных организаций (дома траурных обрядов, бюро ритуальных услуг, бюро-магазин риту-

альных услуг и т. д.), индивидуальных предпринимателей, занимающихся оказанием ритуальных услуг.

9.25.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: объекты религиозных объединений.

9.25.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 9.26. Градостроительный регламент зон, занятых объектами размещения отходов

9.26.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и расположенных на них объектов размещения отходов производства и потребления в целях предотвращения их вредного воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

9.26.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты размещения отходов (полигоны, шламохранилища, хвостохранилища, отвалы горных пород и терриконы, отработанные карьеры, используемые для захоронения отходов), объекты вспомогательного производства и административные объекты, связанные с функционированием объектов размещения отходов;

кладбища животных, скотомогильники.

9.26.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

9.26.4. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

## 10. Градостроительные регламенты: ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства,

### 10.1. Общие положения для зон с особыми условиями использования территорий

10.1.1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий.

10.1.2. В зонах с особыми условиями использования территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.1.3. Зоны с особыми условиями использования территорий включают:

1) зоны с особыми условиями использования территорий, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;

2) зоны с особыми условиями использования территорий, связанные с охраной объектов культурного наследия.

10.1.4. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства независимо от принадлежности к территориальным зонам.

10.1.5. Границы зон с особыми условиями использования территории, для которых установлены ограничения использования, могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

10.1.6. В случае если ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа предусмотренных требованиями градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с соответствующей зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.1.7. В случае если ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливают перечень согласующих организаций, то в границах пересечения территориальной зоны с соответствующей зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений, иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

## 10.2. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон  
предприятий, сооружений и иных объектов

10.2.1. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических

правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности — как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

10.2.2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

10.2.3. В санитарно-защитной зоне 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.

10.2.4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): 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 транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, 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.

10.2.5. В санитарно-защитной зоне 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.

10.2.6. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

10.2.7. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

### 10.3. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов общего пользования

10.3.1. В соответствии с требованиями статей 6 и 65 Водного Кодекса Российской Федерации на территории городского поселения установлены границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов общего пользования.

10.3.2. Водоохранными зонами в границах городского поселения являются территории, которые примыкают к береговой линии рек и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, которые примыкают к береговой линии рек и на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

10.3.3. 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 объек-

тов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

10.3.4. В границах водоохранных зон запрещаются:

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

10.3.5. В границах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

10.3.6. Полоса земли вдоль береговой линии водных объектов общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Береговая полоса является территорией общего пользования; градостроительный регламент на земельные участки в границах береговой полосы не распространяется.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в пределах береговой полосы, заключается с пользователем водным объектом при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров и для которых ширина береговой полосы составляет пять метров.

#### 10.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон магистральных газопроводов

10.4.1. В соответствии со статьёй 90 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами охраны магистральных трубопроводов (утверждёнными Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992, постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 № 9) для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

10.4.2. Границы охранных зон, на которых размещены магистральные трубопроводы, транспортирующие нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат, жидкий аммиак, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других нормативных документов.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения. На расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

#### 10.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

10.5.1. В соответствии со статьёй 89 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные вышеуказанным Постановлением Правительства Российской Федерации, не рас-

пространяются на объекты, размещенные в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства до даты его вступления в силу.

10.5.2. В охранных зонах запрещается размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов.

10.5.3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10.5.4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

## 10.6. Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия

10.6.1. В соответствии со статьей 35 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на территории памятника истории и культуры или ансамбля проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.



10.6.2. 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Использование таких земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Иркутской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

10.6.3. В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

10.6.4. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения — органом государственной власти Иркутской области по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения — в порядке, установленном законом Иркутской области.

## СОДЕРЖАНИЕ

**Правила землепользования и застройки****Новоигирминского муниципального образования**

<b>1. Общие положения</b> .....	2
1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Новоигирминского муниципального образования .....	2
1.2. Назначение и состав настоящих Правил.....	5
1.3. Применение настоящих Правил к правоотношениям, возникшим до и после введения Правил в действие .....	6
1.4. Открытость и доступность информации о Правилах, иных сведений, связанных с градостроительной деятельностью. Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	7
<b>2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления</b> .....	8
2.1. Полномочия органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки.....	8
2.2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки .....	9
<b>3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</b> .....	10
3.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования .....	10
3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	11
3.3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства.....	11
<b>4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления</b> .....	13
4.1. Общие положения о планировке территории.....	13
4.2. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления .....	14
4.3. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков .....	15

<b>5. Проведение публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории</b> .....	16
5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории .....	16
5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории .....	17
<b>6. Внесение изменений в Правила</b> .....	18
6.1. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила .....	18
6.2. Порядок внесения изменений в Правила .....	18
<b>7. Регулирование иных вопросов по использованию земель</b> .....	20
7.1. Порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности .....	20
7.2. Установление публичных сервитутов .....	24
7.3. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства .....	25
<b>8. Общие положения о территориальных зонах и градостроительных регламентах</b> ..	26
8.1. Перечни видов территориальных зон, видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	26
8.2. Содержание градостроительных регламентов территориальных зон .....	31
8.3. Порядок применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в градостроительный регламент .....	31
8.4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	32
8.5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	33
<b>9. Градостроительные регламенты территориальных зон</b> .....	34
9.1. Градостроительный регламент зон застройки индивидуальными жилыми домами .....	34
9.2. Градостроительный регламент зон застройки малоэтажными жилыми домами .....	35
9.3. Градостроительный регламент зон застройки среднеэтажными жилыми домами .....	36
9.4. Градостроительный регламент зон размещения объектов дошкольного образования ..	37
9.5. Градостроительный регламент зон размещения объектов среднего общего и внешкольного образования .....	37
9.6. Градостроительный регламент зон размещения объектов культуры .....	38

9.7. Градостроительный регламент зон размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения.....	38
9.8. Градостроительный регламент зон размещения объектов религиозных объединений .....	39
9.9. Градостроительный регламент зон делового, общественного и коммерческого назначения.....	39
9.10. Градостроительный регламент зон размещения объектов коммунально-бытового назначения.....	40
9.11. Градостроительный регламент зон размещения производственных объектов IV и V классов опасности .....	41
9.12. Градостроительный регламент зон размещения коммунально-складских объектов IV и V классов опасности .....	42
9.13. Градостроительный регламент зон озеленения санитарно-защитных зон.....	42
9.14. Градостроительный регламент зон инженерной инфраструктуры .....	43
9.15. Градостроительный регламент зон инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования .....	43
9.16. Градостроительный регламент зон объектов автомобильной транспортной инфраструктуры .....	44
9.17. Градостроительный регламент зон размещения объектов индивидуального гаражного строительства .....	45
9.18. Градостроительный регламент зон ведения садоводства .....	45
9.19. Градостроительный регламент зон размещения объектов сельскохозяйственного назначения .....	46
9.20. Градостроительный регламент зон сельскохозяйственных угодий.....	46
9.21. Градостроительный регламент зоны городских парков, скверов .....	47
9.22. Градостроительный регламент зон для отдыха, туризма, занятия физической культурой и спортом .....	48
9.23. Градостроительный регламент зон общего рекреационного назначения .....	48
9.24. Градостроительный регламент зоны городских лесов .....	49
9.25. Градостроительный регламент зон размещения мест погребения.....	49
9.26. Градостроительный регламент зон, занятых объектами размещения отходов.....	50
<b>10. Градостроительные регламенты: ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	<b>50</b>
10.1. Общие положения для зон с особыми условиями использования территорий .....	50

10.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов .....	51
10.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов общего пользования .....	53
10.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон магистральных газопроводов .....	54
10.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства .....	55
10.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия .....	56