Российская Федерация

Иркутская область

Зиминский район

Кимильтейское муниципальное образование

Дума

**РЕШЕНИЕ**

28 мая 2014 г. № 66 с.Кимильтей

Об утверждении правил землепользования

и застройки Кимильтейского муниципального

образования Зиминского района Иркутской области

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.11 закона Иркутской области от 15.11.2006 г. № 77-оз «О градостроительной деятельности в Иркутской области», Уставом Кимильтейского муниципального образования, рассмотрев проект правил землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования, заключения органов местного самоуправления, а также с учетом результатов публичных слушаний, Дума Кимильтейского муниципального образования Зиминского района

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования Зиминского района Иркутской области (Приложение № 1, № 2, № 3 , № 4 , № 5, № 6, № 7) .

2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации Зиминского районного муниципального образования [www.rzima.ru](http://www.rzima.ru) в разделе «Сельские поселения».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой.

Глава администрации

Кимильтейского муниципального образования А.В.Тарасенко

Приложение 1. Правила землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования.

Приложение 2. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования.

Приложение 3. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Кимильтей.

Приложение 4. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Баргадай.

Приложение 5. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Перевоз

Приложение 6. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории пос. ж/д ст. Перевоз.

Приложение 7. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. уч. Феофановский.



Несекретно

Инв. № Н/С экз. №\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ   
 КИМИЛЬТЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**Генеральный директор**

доктор архитектуры

профессор Щитинский В. А.

**Главный архитектор института** Гришечкина И.Е.

Почетный архитектор России

**Руководитель Комплексной**

**Архитектурно-планировочной мастерской № 4**

доктор экономики Юденич Е. В.

**Главный архитектор проекта** Зыкина В.Е.

г. Санкт-Петербург

2014 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Состав проектных материалов 4](#_Toc385501570)

[Преамбула 6](#_Toc385501571)

[Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 6](#_Toc385501572)

[Глава 1. Общие положения 6](#_Toc385501573)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 6](#_Toc385501574)

[Статья 2. Цели Правил землепользования и застройки 9](#_Toc385501575)

[Статья 3. Область применения Правил землепользования и застройки 10](#_Toc385501576)

[Статья 4. Правовой статус Правил землепользования и застройки в системе градостроительных документов Кимильтейского муниципального образования 10](#_Toc385501577)

[Статья 5. Застройщики. Заказчики 11](#_Toc385501578)

[Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования в области землепользования и застройки 12](#_Toc385501579)

[Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке 13](#_Toc385501580)

[Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль 14](#_Toc385501581)

[Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства 14](#_Toc385501582)

[Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования 15](#_Toc385501583)

[Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 15](#_Toc385501584)

[Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования 16](#_Toc385501585)

[Статья 12. Публичные сервитуты на территории Кимильтейского муниципального образования 16](#_Toc385501586)

[Статья 13. Развитие застроенных территорий 18](#_Toc385501587)

[Статья 14. Земельный контроль 18](#_Toc385501588)

[Глава 3. Планировка территории 18](#_Toc385501589)

[Статья 15. Общие положения о планировке территории 18](#_Toc385501590)

[Статья 16. Подготовка документации по планировке территории 19](#_Toc385501591)

[Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства 21](#_Toc385501592)

[Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 21](#_Toc385501593)

[Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc385501594)

[Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 23](#_Toc385501595)

[Статья 19. Проектная документация 23](#_Toc385501596)

[Статья 20. Разрешение на строительство 24](#_Toc385501597)

[Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 24](#_Toc385501598)

[Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор 25](#_Toc385501599)

[Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории 25](#_Toc385501600)

[Статья 23. Карта градостроительного зонирования Кимильтейского муниципального образования 25](#_Toc385501601)

[Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 25](#_Toc385501602)

[Часть 3. Градостроительные регламенты 28](#_Toc385501603)

[Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов 28](#_Toc385501604)

[Статья 26. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 30](#_Toc385501605)

[Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 31](#_Toc385501606)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 32](#_Toc385501607)

[Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 38](#_Toc385501608)

[Статья 30. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны 41](#_Toc385501609)

[Статья 31. Градостроительный регламент. Жилые зоны 44](#_Toc385501610)

[Статья 32. Градостроительный регламент. Производственные зоны 49](#_Toc385501611)

[Статья 33. Градостроительный регламент. Зоны транспортной инфраструктуры 53](#_Toc385501612)

[Статья 34. Градостроительный регламент. Зоны объектов инженерной инфраструктуры 54](#_Toc385501613)

[Статья 35. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения 55](#_Toc385501614)

[Статья 36. Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения 57](#_Toc385501615)

[Статья 37. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования 61](#_Toc385501616)

[Глава 6. Вступление в силу Правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки. 63](#_Toc385501617)

[Статья 38. Вступление в силу Правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям 64](#_Toc385501618)

[Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила застройки 65](#_Toc385501619)

Статья40. Сфера действия настоящих Правил………………………………………….68

[Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил………………………….68](#_Toc384985324)

Нормативно-правовые акты Российской Федерации……………………………………..68

# Состав проектных материалов

**I. Текстовые материалы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование материалов** | **Гриф** | **Инв.номер** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Пояснительная записка Правила землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования | несекретно |  |

**II. Графические материалы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование чертежей** | **Гриф** | **Инв.**  **Номер** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования. | несекретно | 10960 н/с |
| 2. | Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Кимильтей (Цветная печать) | несекретно | 10287 н/с |
| 3. | Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Баргадай (Цветная печать) | несекретно | 10289 н/с |
| 4. | Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Перевоз (Цветная печать) | несекретно | 10260 н/с |
| 5. | Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории пос. ж/д ст. Перевоз (Цветная печать) | несекретно | 10288 н/с |
| 6. | Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории уч. Феофановский (Цветная печать) | несекретно | 10291 н/с |

**III. Электронная версия**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Электронная версия** | **Носитель** | **Гриф** | **Инв.**  **Номер** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Правила землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования (пояснительная записка, графические материалы) | CD-диск | несекретно | 2122 н/с-к |

**Авторский коллектив**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель КАПМ-4 | Юденич Е.В. |
| Главный архитектор проекта | Зыкина В.Е. |
|  |  |
| Авторы проекта: |  |
| Юридическая часть | Бондарева А.А. |
| Схема градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты | Бондарева А.А. |

# Преамбула

Правила землепользования и застройки Кимильтейского муниципального образования (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом Кимильтейского муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области и правовыми актами органов местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Кимильтейского муниципального образования.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Кимильтейского муниципального образования – разделения Кимильтейского муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

# Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

# Глава 1. Общие положения

## Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

1. *Вспомогательные виды разрешенного использования* – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. *Водоохранная зона* — территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которые устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
3. *Градостроительная деятельность –* деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

*Градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

*Градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. *Жилой дом блокированной застройки* – 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 территорию общего пользования;

*Земельный участок* - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

1. *Зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.
2. *Застройщик* – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.
3. *Капитальный ремонт*– для целей настоящих Правил землепользования и застройки под капитальным ремонтом понимается ремонт, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик объекта до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, и при этом не производится изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
4. *Красные линии* – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.
5. *Линейные объекты* – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.
6. *Межевание земельного участка*- мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;
7. *Недвижимость* — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
8. *Объект индивидуального жилищного строительства*– отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.
9. *Объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.
10. *Основные виды разрешенного использования* — виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости.

*Правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального образования и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1. *Прибрежные защитные полосы* – территории установленные в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.
2. *Проектная документация* — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

*Публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

*Планировка территории* – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

*Разрешение на строительство* — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

*Реконструкция* – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, качества инженерно-технического обеспечения.

1. *Санитарно-защитная зона*– специальная территория с особым режимом использования, устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, 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.
2. *Собственник земельного участка* — лицо, обладающее правом собственности на земельный участок.

*Строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

*Строительные намерения заявителя* – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

1. *Территориальные зоны* – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

*Территориальное планирование*– планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

1. *Территории общего пользования*– территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).
2. *Технический регламент* - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=73283;fld=134;dst=100093) Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).
3. *Условно разрешенные виды использования* – виды использования, которые допустимы при соблюдении определенной статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедуры получения соответствующего разрешения, с проведением публичных слушаний.
4. *Частный сервитут* — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное догово­ром между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

*Элементы благоустройства* – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.).

## Статья 2. Цели Правил землепользования и застройки

Целями Правил застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории Кимильтейского муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории Кимильтейского муниципального образования;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 3. Область применения Правил землепользования и застройки

* 1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории Кимильтейского муниципального образования земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.
  2. Настоящие Правила применяются при:
* подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
* принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель Кимильтейского муниципального образования;
* формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при её осуществлении. Правила землепользования и застройки являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Решения органов местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования, органов государственной власти Иркутской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

## Статья 4. Правовой статус Правил землепользования и застройки в системе градостроительных документов Кимильтейского муниципального образования

1. Правила застройки разработаны на основе генерального плана Кимильтейского муниципального образования и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в генеральный план Кимильтейского муниципального образования, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана Кимильтейского муниципального образования, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Кимильтейского муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением указанного генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## Статья 5. Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
2. Застройщики имеют право:
   * обращаться с заявлением о разрешении на строительство, осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
   * в установленном порядке утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
   * в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед Администрацией Кимильтейского муниципального образования об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
   * осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

3. Указанные в пункте 2 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами Кимильтейского муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

* + установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
  + размещение рекламных конструкций;
  + выкуп земельных участков;
  + межевание земельных участков;
  + иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

4.Застройщики обязаны:

* + соблюдать требования градостроительных регламентов;
  + использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
  + безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в Администрацию Кимильтейского муниципального образования один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
  + исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчики реализуют полномочия застройщиков на основании договора с застройщиками, в частности:

* + выполняют инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  + привлекают на основании договора лицо (лиц), выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  + определяют необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объём и метод их выполнения;
  + осуществляют подготовку проектной документации;
  + привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
  + составляют задание на подготовку проектной документации;
  + утверждают проектную документацию;
  + направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
  + реализуют иные полномочия, предусмотренные договором с застройщиком и действующим законодательством.

1. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

## Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования, являются:

1) Дума Кимильтейского муниципального образования;

2) Глава Кимильтейского муниципального образования;

3) администрация Кимильтейского муниципального образования.

2. Дума Кимильтейского муниципального образования осуществляет следующие полномочия по регулированию землепользования и застройки:

1) утверждение Правил;

2) внесение изменений в Правила;

3) принятие решения о развитии застроенной территории;

4) осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Думы Кимильтейского муниципального образования федеральными законами, законами Иркутской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=0FD6F5F995FD9E21AF47DFC432E090DD3AFD56F7D586303B8F030C18CCF5274F42375CCEB255E94EBCD282E4rDD) Кимильтейского муниципального образования.

3. К полномочиям Главы Кимильтейского муниципального образования, в том числе как Главы Администрации Кимильтейского муниципального образования, в области землепользования и застройки, относятся:

* принятие решений о назначении публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
* муниципальный контроль за использованием земель в границах муниципального образования;

4. Администрация Кимильтейского муниципального образования осуществляет полномочия по регулированию землепользования и застройки, отнесенные к ее компетенции федеральными законами, законами Иркутской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=0FD6F5F995FD9E21AF47DFC432E090DD3AFD56F7D586303B8F030C18CCF5274F42375CCEB255E94EBCD282E4rDD) Кимильтейского муниципального образования, муниципальными правовыми актами Кимильтейского муниципального образования и настоящими Правилами.

## Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Кимильтейского муниципального образования (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой Кимильтейского муниципального образования. Состав Комиссии, в том числе её председатель, определяются Главой Кимильтейского муниципального образования.

3. Комиссия:

* участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;
* рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;
* рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;
* информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
* проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;
* организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
* решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

4. Состав Комиссии устанавливается в положении о составе и порядке деятельности комиссии, куда входят представители органов и организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития, обустройства территории, функционирования хозяйства муниципального образования, застройки, землепользования и регулирования хозяйственной деятельности на земельных участках.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

5. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

* по запросу Комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

# Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

## Статья 8. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельных участков, находящихся на территории Кимильтейского муниципального образования, производится за счёт средств Администрации Кимильтейского муниципального образования либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

Формирование земельных участков существующих объектов капитального строительства, правообладателями которых являются физические или юридические лица, формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам в целях строительства, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания, утверждённым в виде отдельного документации или в составе проекта планировки территории.

2.Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

* + - без предварительного согласования мест размещения объектов;
    - с предварительным согласованием мест размещения объектов.

1. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:

- при размещении объекта Кимильтейского муниципального образования в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами землепользования и застройки (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);

- при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

- в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством РФ об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;

- при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи, если иное не установлено Земельным кодексом РФ.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса РФ.

6. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

* + - гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
    - земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в собственности физических и юридических лиц.

## Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

* размещением следующих объектов местного значения Кимильтейского муниципального образования при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения Кимильтейского муниципального образования;

- автомобильные дороги местного значения Кимильтейского муниципального образования;

* иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Кимильтейского муниципального образования, в случаях, установленных законами Иркутской области.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд устанавливаются Земельным Кодексом.

## Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

1) изъятием земельных участков для муниципальных нужд;

2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

3) временным занятием земельных участков;

4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства Кимильтейского муниципального образования о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

2. Убытки возмещаются:

1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных [пунктом 1](#Par0) настоящей статьи;

2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных [подпунктами 2](#Par2), [3](#Par3) и [4](#Par4) пункта 1 настоящей статьи.

3. Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

5. [Порядок](consultantplus://offline/ref=373CB7362000F16FD999FF1BB0B7ED4B1F4C3C8C42B6198148008D269CC3845990040B31A260B9b0R6H) возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Кимильтейского муниципального образования и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Кимильтейского муниципального образования, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения Кимильтейского муниципального образования, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Кимильтейского муниципального образования, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Кимильтейского муниципального образования и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## Статья 12. Публичные сервитуты на территории Кимильтейского муниципального образования

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать [соразмерную](consultantplus://offline/ref=B3A6621BC3E84D797AACEE700F1F1A1F1693CCDA7F9EEDFDB1E3B469B6263DED8A92B21806DC7BF3g2H) плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем [выкупа](consultantplus://offline/ref=B3A6621BC3E84D797AACEE700F1F1A1F1294C7D47393B0F7B9BAB86BB12962FA8DDBBE1906DD7F33F5gFH), у него данного земельного участка с [возмещением](consultantplus://offline/ref=B3A6621BC3E84D797AACEE700F1F1A1F1793C5D9729EEDFDB1E3B469B6263DED8A92B21806DC7BF3g9H) Кимильтейского муниципальным образованием установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Кимильтейского муниципального образования, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

9. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

10. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B3A6621BC3E84D797AACEE700F1F1A1F1294C2DC7492B0F7B9BAB86BB12962FA8DDBBE1906DC7931F5g4H) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

11. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## Статья 13. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Думой Кимильтейского муниципального образования по инициативе органа государственной власти Иркутской области, Администрацией Кимильтейского муниципального образования, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключенного с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор, в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0FD6F5F995FD9E21AF47DFC7208CCAD13AF50BFED2863E68D65C57459BEFrCD) Российской Федерации.

## Статья 14. Земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется администрацией Кимильтейского муниципального образования.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами Кимильтейского муниципального образования.

# Глава 3. Планировка территории

## Статья 15. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
* проектов межевания как отдельных документов;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
* градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя(ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Кимильтейского муниципального образования;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения Кимильтейского муниципального образования;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд Кимильтейского муниципального образования без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

## Статья 16. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Кимильтейского муниципального образования осуществляется на основании Генерального плана Кимильтейского муниципального образования, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией Кимильтейского муниципального образования. Документация по планировке территории утверждается Главой Кимильтейского муниципального образования.
4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой Кимильтейского муниципального образования;
* заказ на подготовку данной документации.

1. В решении Главы Кимильтейского муниципального образования о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:
   * местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

* цель планировки территории;
* содержание работ по планировке территории;
* сроки проведения работ по планировке территории;
* вид разрабатываемой документации по планировке территории;
* иные сведения.

1. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Кимильтейского муниципального образования в сети "Интернет".
2. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация Кимильтейского муниципального образования.
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Кимильтейского муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Кимильтейского муниципального образования по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
4. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.
5. Администрация Кимильтейского муниципального образования осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Администрацией Кимильтейского муниципального образования разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация направляет документацию по планировке Главе Кимильтейского муниципального образования для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
6. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается органом местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования.
7. Администрация Кимильтейского муниципального образования направляет Главе Кимильтейского муниципального образования подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
8. Глава Кимильтейского муниципального образования, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
9. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.
10. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания как отдельных документов.

1. Положения, установленные частями 1-14 настоящей статьи, применяются при подготовке

1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией Кимильтейского муниципального образования. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

1. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости.

В случае, если застройщик обращается в Администрацию Кимильтейского муниципального образования с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

1. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.
2. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Кимильтейского муниципального образования, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
3. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Иркутской области, органы местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

# Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

## Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Кимильтейского муниципального образования.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Иркутской области, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Кимильтейского муниципального образования в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

## Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Кимильтейского муниципального образования.

6. Глава Кимильтейского муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи 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.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. 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.

# Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

## Статья 19. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 20. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт Администрация Кимильтейского муниципального образования в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Иркутской области или Администрацией Кимильтейского муниципального образования в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт Администрация Кимильтейского муниципального образования в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок осуществление государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

# Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

## Статья 23. Карта градостроительного зонирования Кимильтейского муниципального образования

Карта градостроительного зонирования Кимильтейского муниципального образования представляет собой чертёж с отображением границ с. Кимильтей, с. Перевоз, уч. Феофановский, с. Баргадай, пос. ж/д ст. Перевоз и границ территориальных зон.

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования.
2. Карта градостроительного зонирования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Кимильтей.
3. Карта градостроительного зонирования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Перевоз.
4. Карта градостроительного зонирования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории уч. Феофановский.
5. Карта градостроительного зонирования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Баргадай.
6. Карта градостроительного зонирования территории. Карта зон с особыми условиями использования территории пос. ж/д ст. Перевоз.

## Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории Кимильтейского муниципального образования выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| **ОД – 1** | **Зона общественно-деловой застройки**  Цель выделения:  *–обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и местного значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, здания многофункционального назначения, а также обслуживающие учреждения, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.* |
| **ОД – 2** | **Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**  Цель выделения:  *- создание правовых условий для функционирования, развития учреждений здравоохранения и социальной защиты на основе существующих зон* |
|  | Жилые зоны |
| **Ж - 1** | **Зона жилой застройки**:  *- для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа  с минимально разрешенным набором услуг местного значения* |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| **ПК - 1** | **Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше V класса санитарной опасности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК - 2** | **Зона производственно-коммунальных IV класса опасности**  Цель выделения:  *- зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.* |
| **ПК-4** | **Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности**  Цель выделения:  *- обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 2 класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.* |
|  | Зоны Транспортной инфраструктуры |
| **ТР-1** | **Зона внешнего транспорта**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.* |
| **ТР-2** | **Зона воздушного транспорта**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений объектов воздушного транспорта.* |
|  | Зоны объектов инженерной инфраструктуры |
| **И- 1** | **Зона технических сооружений инженерного обеспечения**  Цель выделения:  *- обеспечение правовых условий использования участков сооружений инженерного обеспечения* |
|  | Зоны специального назначения |
| **СН - 1** | **Зона кладбищ**  Цель выделения:  *- обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.* |
| **СН-2** | **Зона полигонов ТБО**  Цель выделения:  - *обеспечение правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность по устройству, содержанию и эксплуатации полигонов твердых бытовых отходов.* |
| **СН-3** | **Зона рекультивируемых территорий**  Цель выделения:  *- обеспечение правовых условий использования участков рекультивируемых территорий.* |
| **СН-5** | **Зона скотомогильников**  Цель выделения:  *- обеспечение правовых условий использования участков скотомогильников.* |
|  | ЗОНЫ рекреационного назначения |
| **Р – 1** | **Зона зеленых насаждений специального назначения**  Цели выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.* |
| **Р- 2** | **Зона объектов спорта и отдыха**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и использования объектов отдыха, туризма и спорта.* |
| **Р- 3** | **Зона зеленых насаждений общего пользования**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.* |
| **Р – 4** | **Зона рекреации**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения* |
| **Р – 5** | **Зона сложившихся природных ландшафтов**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.* |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| **СХ – 1** | **Зона сельскохозяйственных предприятий**  Цели выделения:  **-** *Зона СХ-1 выделена для развития существующих и формирования новых территорий сельскохозяйственных предприятий.* |
| **СХ – 2** | **Зона сельскохозяйственных угодий**  Цели выделения:  *- Зона СХ-2 выделена для развития существующих территорий сельскохозяйственных угодий, выращивания сельскохозяйственных культур.* |
| **СХ – 3** | **Зона для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства**  Цели выделения*:*  *- Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости* |

# Часть 3. Градостроительные регламенты

## Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Кимильтейского муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) 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;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Иркутской области или Администрацией Кимильтейского муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Иркутской области и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

## Статья 26. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 30-37 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, предусмотренные статьей 28 настоящих Правил застройки.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил застройки.

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

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

## Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Иркутской области и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.
2. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Иркутской области с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.
3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Иркутской области, зон с особыми условиями использования территории.

## Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.
2. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.
3. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.
6. На территории Кимильтейского муниципального образования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:
   * прибрежная защитная полоса;
   * водоохранная зона;
   * санитарно-защитная зона;
   * санитарно-защитная зона кладбища;
   * охранная зона линий электропередач;
   * зона санитарной охраны источников водоснабжения (1-ый пояс);
   * охранная зона газораспределительных сетей;
   * санитарно-защитная зона скотомогильника;
   * зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций;
   * зона санитарного разрыва от автодорог;
   * зона санитарного разрыва от коллектора водоотведения;
   * охранная зона нефтеперерабатывающей станции;
   * зона санитарного разрыва от магистральных трубопроводов;
   * территории достопримечательных археологических мест;
   * зоны объектов археологического наследия;
   * государственный природный заказник регионального значения «Окинско-Барлукский»;
   * государственный заказник регионального значения, участок Кимильтейская гора
   * объектов культурного наследия.
   1. **Прибрежная защитная полоса.**

В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы 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».

5) распашка земель;

6) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

* 1. **Водоохранная зона.**

В соответствии с частью 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации 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.

* 1. **Санитарно-защитная зона.**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995 , 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.

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.

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.

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.

**7.4. Санитарно-защитная зона кладбищ.**

В соответствии Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03» в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов.

**7.5.Охранная зона линий электропередач.**

В соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 года, в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* 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 в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

* строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
* проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
* полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**7.6. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (1-ый пояс).**

В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы", утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, в первом поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения.

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

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

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

**7.7. Охранная зона газораспределительных сетей.**

Ограничения использования территории устанавливаются Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878:

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**7.8. Санитарно-защитная зона скотомогильника**

В соответствии с ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Главным государственным ветеринарным инспектором от 4.12.95г. №13-7-2/469:

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника до:

-жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000м.

-скотопрогонов и пастбищ – 200м.

Автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300м.

**7.9. Зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций**

Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций (магистральных газопроводов, магистральных нефтепроводов, линий электропередач) определяются в соответствии с:

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

**7.10. Зоны санитарного разрыва от автодорог**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995 , установлено:

- для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.)

**7.11. Зоны санитарного разрыва от коллектора водоотведения**

Регулируется в соответствии с [СНиП 2.04.03-85 — Канализация. Наружные сети и сооружения](http://kanalizaciyainfo.ru/wp-content/uploads/docs/SNiP-2.04.03-85.pdf), [СНиП 2.07.01-89\* — Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений](http://kanalizaciyainfo.ru/wp-content/uploads/docs/SNiP-2.07.01-89.pdf), [СНиП 2.05.06-85\* — Магистральные трубопроводы](http://kanalizaciyainfo.ru/wp-content/uploads/docs/SNiP-2.05.06-85.pdf), [СНиП 3.05.04-85\* — Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации.](http://kanalizaciyainfo.ru/wp-content/uploads/docs/SNiP-3.05.04-85.pdf)

**7.12. Охранная зона нефтеперерабатывающей станции**

Регламентируется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995.

**7.13. Зона санитарного разрыва от магистральных трубопроводов**

Санитарные разрывы от магистральных трубопроводов (магистральных газопроводов, магистральных нефтепроводов, линий электропередач) определяются в соответствии с:

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

**7.14. Территории достопримечательных археологических мест**

Регламентируется в соответствии с Федеральным Законом от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

**7.15. Зоны объектов археологического наследия**

Регламентируется в соответствии с Федеральным Законом от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

**7.16. Государственный природный заказник регионального значения «Окинско-Барлукский»**

Регламентируется Положением о разрешенной/не разрешенной деятельности природного заказника регионального значения Иркутской области.

**7.17. Государственный заказник регионального значения, участок Кимильтейская гора**

Регламентируется Положением о разрешенной/не разрешенной деятельности природного заказника регионального значения Иркутской области.

**7.18. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории Кимильтейского муниципального образования, если такие не установлены, то необходимо соблюдать требования Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г., в соответствии с которым проекты планировки, застройки и реконструкции населённых пунктов, имеющие объекты культурного наследия, подлежат согласованию со Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля 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 (№ 73-ФЗ от 25 июня 2002 г., ст.34, п.2).

Все работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения и задания, выданных Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области, в соответствии с согласованной этой Службой проектной документацией.

После разработки и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия генеральный план подлежит корректировке с обязательным внесением изменений и дополнений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

а) к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

б) к стилевым характеристикам застройки;

в) к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

* существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков т объектов капитального строительства;
* существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;
* существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;
* существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Временные сооружения для торговли и бытового обслуживания населения (далее – временные сооружения) – павильоны (в т. ч. с внутренними торговыми помещениями), киоски, лотки, мини - рынки, сезонные базары, летние кафе, другие сооружения для стационарной и передвижной торговли являются элементами облика населенного пункта, обеспечивающими создание в самых разнообразных градостроительных ситуациях благоприятной эстетической среды с высоким уровнем комфорта. Размещение указанных временных сооружений производится, как правило, завершенными комплексами с единым объемно-пространственным и архитектурно-художественным решением. Установка временных сооружений осуществляется по согласованным с администрацией муниципального образования проектам.

3. Земельные участки для размещения временных сооружений предоставляются только в аренду сроком не более 3 лет на условиях, определяемых администрацией муниципального образования.

В случае необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки или ремонта инженерных коммуникаций, реализации проектов благоустройства, для других общественных нужд временное сооружение сносится или переносится на основании постановления Главы Кимильтейского муниципального образования или условий договора аренды земли.

4. Организации и граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка для размещения временного сооружения, обращаются с заявлением в администрацию муниципального образования.

Администрация муниципального образования в 30-дневный срок определяет варианты мест размещения временного сооружения, разрабатывает графический материал на предлагаемый земельный участок, выдает заказчику акт для согласования размещения временного сооружения с органами госнадзора, с инженерными службами (при наличии коммуникаций на выделяемом участке) и сбора технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Акт, с прилагаемыми материалами (в двух экземплярах) выдается заказчику. Срок действия акта составляет не более трех месяцев. При отсутствии необходимых заключений и технических условий в течение указанного срока акт теряет силу, а данный земельный участок может быть предложен другому заказчику. При предоставлении мотивированной просьбы заказчика срок действия акта может быть продлен на срок не более одного месяца.

5. После получения согласований, заказчик за свой счет формирует земельный участок согласно законодательства.

6. Проект временного сооружения представляется в администрацию муниципального образования и включает в себя:

|  |  |
| --- | --- |
|  | * ситуационный план в М 1:10000 или М 1:2000; * план с разбивочным чертежом земельного участка М 1:500; * фасад с цветовым решением, разрезы, планы в М 1:100 или М 1:50; * краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов и т.п. |

7. После рассмотрения проекта Администрация муниципального образования в 30-ти дневный срок готовит постановление о предоставлении земельного участка и договор аренды земельного участка.

Границы земельного участка, передаваемого в аренду, устанавливаются проектом. Дополнительно могут быть указаны границы территории благоустройства и зоны обслуживания в соответствии со схемой размещения временных торговых мест.

До начала установки временного сооружения заказчик обязан получить в Администрации муниципального образования разрешение (ордер) на право производства земляных работ.

Время установки временного сооружения не должно превышать трех месяцев после оформления договора аренды земельного участка.

8. После завершения работ по установке временного сооружения, заказчик предъявляет его к приемке в эксплуатацию. Приемка временного сооружения оформляется актом.

9. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут досрочно при:

* использовании земельного участка и временного сооружения не по целевому назначению;
* переходе права собственности на временное сооружение;
* установке временного сооружения с отступлениями от согласованного проекта;
* несвоевременной установке временного сооружения;
* необходимости ремонта существующих или прокладке новых инженерных коммуникаций;
* отсутствии торговой деятельности в течение двух месяцев подряд;
* систематическом невыполнении предписаний органов надзора и контролирующих организаций;
* невнесении в установленный срок арендной платы;
* несоблюдении правил торговли, содержания, благоустройства и санитарного состояния временных сооружений и прилегающих территорий.

10. В продлении договора аренды земли может быть отказано при:

* необходимости использования земельного участка для капитального строительства, прокладки инженерных коммуникаций и других общественных нужд;
* несоответствии ранее установленного временного сооружения согласованным проектам размещения временных сооружений;
* размещении на земельном участке временных сооружений устаревших образцов или с низким уровнем изготовления.

В случае отказа в продлении договора аренды земли арендодатель не позднее, чем за один месяц должен дать письменное предупреждение арендатору об отказе в продлении договора.

Временное сооружение должно быть снесено с занимаемого земельного участка владельцем, или за его счет в течение двух недель после досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия.

11. Установка временных сооружений на землях, находящихся в пользовании и владении других организаций и граждан, осуществляется по согласованию с владельцем (пользователем) земельного участка.

12. Установка временных сооружений должна осуществляться с сохранением зеленых насаждений. При отсутствии твердого покрытия (асфальта) подходы, площадка временного сооружения должны быть выполнены из мелкоразмерных каменных или железобетонных плит. Вблизи временного сооружения, в составе комплекса, должны устанавливаться урны (мусоросборники). Урны размещаются в доступных для покупателей местах.

12.1. Владельцы временных сооружений должны содержать территорию в порядке, отвечающем санитарным требованиям. Ремонт и окраска временных сооружений производится ежегодно до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию.

12.2. Сгоревшие или разрушенные временные сооружения должны быть в течение одного месяца убраны или восстановлены в течение двух месяцев.

13. Владелец временного сооружения обязан указать на нем:

* наименование владельца временного сооружения, его ИНН;
* режим работы.

14. Запрещается возводить у временного сооружения различного рода пристройки, козырьки, загородки, навесы и ставни, не предусмотренные согласованным проектом.

15. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, либо за его счет в срок, указанный администрацией муниципального образования.

В случае, если владелец не осуществляет снос временного сооружения в указанный срок, а также вследствие досрочного расторжения договора аренды земли или окончания срока его действия и отказе в его продлении, перенос временного сооружения осуществляется администрацией муниципального образования на основании постановления Главы муниципального образования, с указанием конкретного места временного хранения, с последующей компенсацией владельцем временного сооружения затрат на его перенос и временное хранение.

## Статья 30. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

3. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

**1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
* аптеки;
* бани, сауны;
* бары и бильярдные;
* библиотеки;
* гостиницы;
* дома быта;
* общеобразовательные школы;
* детские дошкольные учреждения;
* здания высших учебных заведений и заведений среднего полного и профессионального образования;
* здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортивные залы и площадки;
* здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
* зеленые насаждения, парки, скверы;
* кинотеатры;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* магазины, торговые комплексы, торговые центры;
* молочные кухни;
* музеи, выставочные залы;
* некоммерческие коммунальные предприятия;
* отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* отделения, участковые пункты милиции;
* фельдшерско-акушерские пункты;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* предприятия общественного питания;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* фотосалоны;
* центры по предоставлению полиграфических услуг
* объекты инженерной, транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* площадки для выгула собак.

**Условно разрешенные виды использования:**

* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* общежития;
* индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;
* рынки открытые и закрытые;
* мини-пекарни.

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

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки населенного пункта и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Не допускается размещение объектов учебно-образовательного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**2. ОД-2. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**

**Основные виды разрешенного использования:**

* реабилитационные восстановительные центры;
* санатории, профилактории;
* аптеки;
* больницы, роддома, госпитали общего типа;
* дома ребенка;
* зеленые насаждения, парки, скверы;
* интернаты для престарелых и инвалидов;
* консультативные поликлиники;
* научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
* поликлиники;
* приюты, ночлежные дома;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
* спортплощадки, теннисные корты;
* станции скорой помощи;
* фельдшерско-акушерский пункт;
* хоспис.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

**Условно разрешенные виды использования:**

* отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* объекты, связанные с отправлением культа.

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

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.

2. Коэффициент застройки территории – не более 0,45 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Не допускается размещение объектов лечебно-оздоровительного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Статья 31. Градостроительный регламент. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

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

3. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) относятся к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами.

5. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.

6. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

7. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

8. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

**1. Ж - 1. Зона жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* жилые дома с земельными участками (в т.ч. для ведения личного подсобного хозяйства);
* 2-3 этажные многоквартирные жилые дома;
* временные объекты торговли;
* скверы, парки, зоны отдыха;
* школы;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* фельдшерско-акушерский пункт;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* объекты инженерной, транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
* хозяйственные постройки;
* строения для содержания домашних животных;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты, выгреба;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

* приемные пункты прачечных и химчисток;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, залы рекреации;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* отделения, участковые пункты милиции;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* мини-пекарни.

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

1) Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м².

2) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

3) Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

* от границ соседнего участка до:
* основного строения - 3 м;
* хозяйственных и прочих строений - 1 м;
* открытой стоянки - 1 м;
* отдельно стоящего гаража - 1 м
* стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* кустарника – 1 м.
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820), Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080);
* усадебный, одно-, двухквартирный дом жилой дом должен стоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

4) Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 12,5 метров.

5) Максимальная этажность – 3 этажа.

6) Предельно допустимые параметры земельного участка и жилого строения на нем, представлены в таблице :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер земельного  участка (кв.м.) | Площадь жилого дома  (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры | |
| Процент застройки  (%) | Коэффициент  использования  территории |
| 1200 и более | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| 800 | 360 | 20 | 0,4 |
| 600 | 320 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |
| 400 | 240 | 30 | 0,6 |

7) На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

8) На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

9) Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

10) Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть– 2,0 м.

11)На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

12) Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий следует принимать в соответствии с Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и с таблицей.

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

***Примечания:***

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен, выступа частей строений

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
* исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

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

5. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 30 м. До границы смежного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

* от усадебного одно-, двухквартирного дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от других построек (бани, гаража и других) – 1 м;

6. Строительство хозяйственных построек на приусадебных участках для содержания и разведения животных необходимо производить с соблюдением санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм, общепринятых принципов гуманного отношения к животным, а также недопущение неблагоприятного физического, санитарного и психологического воздействия на человека со стороны животных.

7. Не допускается содержание животных в жилых помещениях, на территории домовладения, границы которого непосредственно прилегают к общественным местам (детским садам, школам, паркам, лечебным учреждениям и др.).

8. Для жителей малоэтажных жилых домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; также допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

9. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

10. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более | | | | | | |
| свиньи | птица | коровы, бычки | кролики-матки | овцы, козы | лошади | нутрии |
| 10 м | 5 | 30 | 5 | 10 | 10 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 45 | 8 | 20 | 15 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 60 | 10 | 30 | 20 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 75 | 15 | 40 | 25 | 15 | 15 |

11. В населенном пункте размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

12. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

* одиночные или двойные - не менее 15 метров;
* до 8 блоков - не менее 25 метров;
* свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

13.Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

14. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

15. Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления муниципального образования, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

16. В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

* территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;
* расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;
* количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

17. На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1) Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2) Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

* от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 20, но не более 100 метров;
* от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
* от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки не менее 30 метров.

3) Противопожарные расстояния от границ застройки населенных пунктов с одно-, двухэтажной жилой застройкой до лесных массивов - не менее 15 метров.

4) На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

5) Не допускается содержание животных в жилых помещениях, на территории домовладения, границы которого непосредственно прилегают к общественным местам (детским садам, школам, паркам, лечебным учреждениям и др.).

6) Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

7) Запрещается размещение пилорам и лесопереработка.

## Статья 32. Градостроительный регламент. Производственные зоны

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т.д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

**1. ПК - 1. Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* автозаправочные станции не более 3 ТРК только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе);
* коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля;
* теплицы;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования:**

* отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* аптеки;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* ветеринарные приемные пункты
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

1. Высота - до 12м.

2. Этажность - до 3 этажей.

3.Минимальный отступ от красной линии – 3м.

4.Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**2. ПК - 2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
* коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
* теплицы;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования:**

* автозаправочные станции;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* аптеки;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* озеленение.

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

1. Высота - до 12м.

2. Этажность - до 3 этажей.

3.Минимальный отступ от красной линии – 3м.

4.Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**3. ПК - 4. Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
* коммунально-складские и производственные предприятия II класса опасности различного профиля;
* теплицы;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны;
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования:**

* автозаправочные станции;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* аптеки;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* озеленение.

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

1. Высота - до 12м.

2. Этажность - до 3 этажей.

3.Минимальный отступ от красной линии – 3м.

4.Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

## Статья 33. Градостроительный регламент. Зоны транспортной инфраструктуры

**1. ТР-1. Зона внешнего транспорта**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
* сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
* специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
* станции и узлы;
* терминалы;
* устройства и сооружений путевого, пассажирского, грузового, локомотивного и вагонного хозяйства:
* искусственные дорожные сооружения;
* автомобильные дороги.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* аптеки;
* гостевые автостоянки;
* информационные центры, справочные;
* медпункты;
* объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
* объекты пожарной охраны;
* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
* предприятия и учреждения необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
* службы оформления заказов и билетов;
* участковые пункты милиции и охраны порядка;
* объекты дорожного сервиса.

**Условно разрешенные виды использования:**

* предприятия общественного питания;
* защитные инженерные сооружения.

**2. ТР-2. Зона воздушного транспорта**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой воздушного транспорта;
* сооружения и устройства инженерного обеспечения;
* вертолетная площадка.

## Статья 34. Градостроительный регламент. Зоны объектов инженерной инфраструктуры

**1. И-1. Зона технических сооружений инженерного обеспечения**

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.

2. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого, общественно-делового назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным [планом](consultantplus://offline/ref=0FD6F5F995FD9E21AF47DFC432E090DD3AFD56F7D28135368F030C18CCF5274F42375CCEB255E94EBCD281E4r9D), схемой территориального планирования, схемой территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

5. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в администрацию Поселения документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

6. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

7. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе.

8. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории Поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и нормативными актами администрации Поселения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* основные водопроводные сооружения;
* насосные станции;
* котельные;
* канализационные очистные сооружения;
* ГРП;
* электроподстанции;
* объекты пожарной охраны.
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды использования:**

* хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
* парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

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

1. Высота объектов инженерной инфраструктуры определяется специальными технологическими требованиями.

2. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

## Статья 35. Градостроительный регламент. Зоны специального назначения

**1. СН – 1 Зона кладбищ**

**Основные виды разрешенного использования:**

* действующие кладбища;
* кладбища, закрытые на период консервации;
* крематории;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* аллеи, скверы;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны.
* кладбища традиционного захоронения;
* кладбища урновых захоронений после кремации;
* бюро похоронного обслуживания;
* иные объекты похоронного назначения.
* объекты транспортной инфраструктуры;
* объекты инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды использования:**

* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* отделения, участковые пункты милиции;
* оранжереи;
* элементы благоустройства;
* хозяйственные корпуса;
* общественные туалеты;
* парковки.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* аптеки;
* культовые сооружения;
* магазины общей площадью до 150 кв.м.

***Предельные размеры земельных участков***

1. Размеры участков кладбищ должны быть:

- минимальный размер земельного участка 0,24 га на тысячу человек;

- максимальный размер земельного участка 40 га.

2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

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

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

* для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища,
* площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

2. максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;

3. минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.

**2. СН-2. Зона полигонов ТБО**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* сооружения для изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов (ТБО);
* складирование ТБО;
* размещение хозяйственно-бытовых отходов;
* производственно-бытовые и вспомогательные сооружения для персонала.

***Предельные размеры земельных участков***

Размеры участков полигонов должны быть:

* максимальный размер земельного участка - 13 га;
* для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

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

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет:

* основное сооружение полигона (участок складирования ТБО) – 85-95%;
* хозяйственная зона – 5-15%;

2. минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования;

3. минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования;

4. максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства не должна превышать 15 метров от планировочной отметки земли;

5. по периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м.

**3. СН-3. Зона рекультивируемых территорий**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- засыпка рвов, траншей, ям, впадин, провалов грунта, разравнивание и [террасирование](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%B0) промышленных [терриконов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BD);

- создаются гидротехнические и [мелиоративные](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) сооружения;

- захоронение от ходов;

- нанесение плодородного слоя почвы;

- агротехнические работы по улучшению свойств почв;

- зеленые насаждения.

**4. СН-5. Зона скотомогильников**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- термические ямы;

- скотомогильники;

- зеленые насаждения.

## Статья 36. Градостроительный регламент. Зоны рекреационного назначения

**1. Р-1. Зона зеленых насаждений специального назначения**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* лесные массивы;
* санитарно-защитные лесополосы;
* малые архитектурные формы;
* площадки для выгула собак.
* объекты транспортной инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования:**

* административные здания;
* хозяйственные корпуса;
* объекты инженерного обеспечения;
* площадки для мусоросборников.

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

1. Зеленые насаждения – 70-80 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 5-10 % от общей площади участка.

4. Парковки – не более 5%.

5. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и проектами планировки территории.

**2. Р-2. Зона объектов спорта и отдыха**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* база отдыха;
* парки, скверы;
* детский оздоровительный лагерь;
* пляжи;
* объекты кратковременного отдыха;
* спортплощадки, стадионы;
* крытые спортивные сооружения (спортзалы, бассейны);
* спасательные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* площадки для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* игровые площадки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* площадки для мусоросборников;
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.

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

1.Этажность - до 3 эт.

2.Максимальный процент застройки - 50.

3.Минимальный отступ от красной линии – 3 м;

4. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

5. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

6. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

7. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

8. Парковки – не более 5%.

9. Размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. и проектами планировки территории.

**3. Р-3. Зона зеленых насаждений общего пользования**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* парки;
* набережные;
* скверы, аллеи, бульвары;
* зеленые насаждения;
* спортплощадки;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* пункты общественного питания.
* объекты инженерного обеспечения;
* объекты транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* объекты инженерного обеспечения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* парковки;
* площадки для выгула собак.

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

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5%.

6. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**4. Р-4. Зона рекреации**

**Основные виды разрешенного использования:**

* лесные массивы;
* пляж;
* объекты инженерного обеспечения;
* объекты транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* парковки;
* площадки для выгула собак;
* места для пикников;
* площадки для мусоросборников.

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

1. Расстояние между проектируемой границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;

- автобусов - 40 квадратных метров;

- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

5. древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.

6. дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.

7. обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.

8. парковки – не более 5%.

9. предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

1. **Р-5. Зона сложившихся природных ландшафтов**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* лесные массивы;
* лесопарки.
* парки, бульвары скверы:
* территории занятые луговой растительностью;
* объекты инженерного обеспечения;
* объекты транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* спортплощадки;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пляжи;
* общественные туалеты;
* спасательные станции;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты пожарной охраны;
* площадки для мусоросборников.

**Условно разрешенные виды использования:**

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
* спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
* объекты, связанные с отправлением культа.
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
* объекты инженерного обеспечения.

***Параметры использования земельных участков:***

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.

2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.

3. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.

4. Парковки – не более 5%.

5. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

## Статья 37. Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования

* + 1. **СХ-1. Зона сельскохозяйственных предприятий**

**Основные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;
* жилые здания для временного и постоянного проживания участников КФХ;
* скотоводческие и птицеводческие фермы и комплексы;
* зверофермы;
* питомники;
* овощехранилища;
* зернохранилища;
* объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;
* конюшни;
* теплицы, парники;
* парки сельхозтехники;
* склады удобрений;
* сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;
* иные объекты сельскохозяйственного назначения
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты транспортной инфраструктуры;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административные помещения;
* хозяйственные корпуса;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
* магазины по продаже производимой продукции;
* противопожарные водоемы.
* внутрихозяйственные дороги;
* лесозащитные полосы;
* пруды;
* вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения.

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

1. Этажность – до 2 эт.

2. Минимальный отступ от красной линии - 3м.

1. Для ведения животноводства:

* минимальный размер земельного участка - 0,20 га;
* максимальный размер земельного участка – 0,40 га.

2. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

* минимальный размер земельного участка – 1 среднерайонная норма установленная, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;
* максимальный размер земельного участка – 50 среднерайонных норм установленных, для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

4. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с Приложениями к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011), СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

5. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации**.**

**2. СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий**

**Основные виды разрешённого использования недвижимости:**

* личное подсобное хозяйство (полевой участок);
* сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;
* хозяйственные постройки;
* лесозащитные насаждения;
* водоемы;
* научно-исследовательские, учебные и иные, связанные с сельскохозяйственным производством, цели.
* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты транспортной инфраструктуры;

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

Предельные размеры земельных участков зоны СХ-2, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ - 2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

**3. СХ-3. Зона для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- дачные дома (не капитальные), летние сооружения;

- сады, огороды;

- личные подсобные хозяйства (полевые участки).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- ветлечебницы без содержания животных;

- объекты инженерного обеспечения;

- хозяйственные и дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

- лесозащитные полосы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- площадки для мусоросборников;

- помещения для охраны коллективных садов;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- противопожарные водоемы;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства).

**Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, временные объекты обслуживания населения;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- пункты оказания первой медицинской помощи.

***Параметры застройки:***

1. Минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м.

2. Максимальная площадь земельного участка определяется проектом организации и застройки территории.

2. Площадь застройки – не более 40% от площади земельного участка.

3. Площадь озеленения – не менее 50% от площади земельного участка.

4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м.

от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СН 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

## Глава 6. Вступление в силу Правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки.

## Статья 38. Вступление в силу Правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу по истечении десяти дней с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки нормативные правовые акты Кимильтейского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам землепользования и застройки .

3. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

4. Администрация Кимильтейского муниципального образования после введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки может принять решение о:

* приведении в соответствие с настоящими Правилами землепользования и застройки ранее утвержденной градостроительной документации;
* разработке документации по планировке территорий.

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

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

7. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

* виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
* их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

8. Указанные земельные участки или 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, объектов культурного наследия.

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.

9. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами землепользования и застройки или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам землепользования и застройки, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам землепользования и застройки. 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.

## Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой Кимильтейского муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Кимильтейского муниципального образования, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;

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

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Иркутской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Иркутской области;

3) органами местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Зиминского муниципального района;

4) органами местного самоуправления Кимильтейского муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Кимильтейского муниципального образования;

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

1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Кимильтейского муниципального образования.
2. Глава Кимильтейского муниципального образования с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимается Главой Кимильтейского муниципального образования с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям Кимильтейского муниципального образования либо к различным частям территории Кимильтейского муниципального образования (в случае подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки применительно к частям территории Кимильтейского муниципального образования), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

1. Глава Кимильтейского муниципального образования, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.
2. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений в Правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории Кимильтейского муниципального образования либо применительно к различным частям территории Кимильтейского муниципального образования (в случае подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки применительно к частям территории Кимильтейского муниципального образования);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

1. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.
2. Администрация Кимильтейского муниципального образования осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Кимильтейского муниципального образования, Схеме территориального планирования Иркутской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.
3. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Администрация Кимильтейского муниципального образования направляет проект изменений в Правила землепользования и застройки Главе Кимильтейского муниципального образования или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила землепользования и застройки требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.
4. Глава Кимильтейского муниципального образования при получении от Администрации Кимильтейского муниципального образования проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
5. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
6. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Кимильтейского муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.
7. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил землепользования и застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе Кимильтейского муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
8. Глава Кимильтейского муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил землепользования и застройки и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Кимильтейского муниципального образования или об отклонении проекта изменений Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
9. Изменения в Правила землепользования и застройки утверждаются Думой Кимильтейского муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
10. Дума Кимильтейского муниципального образования по результатам рассмотрения проекта изменений Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил землепользования и застройки или направить проект изменений Правил землепользования и застройки Главе Кимильтейского муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
11. Правила землепользования и застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 16 настоящих Правил.
12. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил землепользования и застройки в судебном порядке.
13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Иркутской области вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Иркутской области, утвержденным до внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

**Статья 40. Сфера действия настоящих Правил**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах Кимильтейского муниципального образования.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям в области землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.  
  
3. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу настоящих Правил, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

3.1 Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки при условии, что соответствующие здания, строения, сооружения не являются самовольными постройками и были введены в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил.

4. Муниципальные правовые акты Кимильтейского муниципального образования, регулирующие вопросы землепользования и застройки в Кимильтейском муниципальном образовании, должны быть приведены в соответствие с настоящими Правилами в течение одного года со дня вступления в силу настоящих Правил.

## Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Иркутской области.

**Нормативно-правовые акты Российской Федерации**

1. Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ»;

2. Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ»;

3. Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный Кодекс РФ»;

4. Федеральный Закон РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ «Лесной Кодекс РФ»;

5. Федеральные Законы РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, от 26.11.2001 № 146-ФЗ и от 18.12.2006 № 230-ФЗ «Гражданский Кодекс РФ» (части 1, 2, 3, 4);

6. Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

7. Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

9. [СНиП 2.04.03-85 — Канализация. Наружные сети и сооружения](http://kanalizaciyainfo.ru/wp-content/uploads/docs/SNiP-2.04.03-85.pdf);

10. СНиП 3.05.04-85\* — Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации;

11. СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

13. "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);

14. "СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 N 849);

15. СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;

16. СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

17. СНиП 3.06.03-85\* Автомобильные дороги. Актуализированная редакция (2011)

18. СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги.





