

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КРАСНОЯРСКИЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И
ОБЪЕКТОВ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
«КРАСНОЯРСКАГРОПРОЕКТ»

**Внесение изменений в правила землепользования
и застройки Миндерлинского сельсовета
Сухобузимского района (п.Родниковый)**

**Пояснительная записка
Графическая часть**

108/97 - ПЗ

Том 2

2015

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КРАСНОЯРСКИЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И
ОБЪЕКТОВ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
«КРАСНОЯРСКАГРОПРОЕКТ»

**Внесение изменений в правила
землепользования и застройки
Миндерлинского сельсовета
Сухобузимского района (п.Родниковый)**

**Пояснительная записка
Графическая часть**

108/97 - ПЗ

Том 2

Генеральный директор



В.К. Шадрин

Главный инженер проекта



Н.А. Сидоров

Свидетельство
№ 0377-2011-2461002003-П-9

2015

Авторский коллектив проекта

Генеральный директор -



В.К. Шадрин

**Мастерская территориального планирования
и градостроительной планировки территорий**

Начальник мастерской -



Н.А. Сидоров

Руководитель сектора -



Т.И. Фадеева

Гл. градостроитель проекта -



Т.И. Мадонова

СОСТАВ ПРОЕКТА

| Лист | Наименование | Масштаб |
|-------|--|---------|
| | Пояснительная записка | |
| | Графические материалы: | |
| ПЗЗ-1 | Карта градостроительного зонирования п. Родниковый | 1:5000 |

ВВЕДЕНИЕ

Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Миндерлинского сельсовета Сухобузимского района (п. Родниковый)» (заказ 108/97) разработан на основании откорректированного генерального плана Миндерлинского сельсовета (п. Родниковый), выполненного по договору от 10 марта 2015 года.

Корректировка проекта связана с предложением о включении в границы п. Родниковый земельного участка с кадастровым номером 24:35:0048701:80, площадью 7,99 га с последующим переводом этого участка из земель лесного фонда в земли населенного пункта.

При разработке настоящего проекта учитывалась следующая документация:

1. Генеральный план территории Миндерлинского сельсовета, выполненный ОАО «Красноярскагпроект» в 2007 году, заказ 106/54.

2. Подготовка документов терпланирования и разработка генерального плана Миндерлинского сельсовета Сухобузимского района Красноярского края. Правила землепользования и застройки Миндерлинского сельсовета, выполненный ОАО «Красноярскагпроект» в 2008 году, заказ 106/54-1.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Миндерлинский сельсовет являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, СТП Красноярского края, СТП Сухобузимского района, Уставом сельского поселения, а также с учетом правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Миндерлинский сельсовет, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Миндерлинского сельсовета предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

Изменения связаны с корректировкой генерального плана п. Родниковый.

Пояснительная записка сохранена без изменений.

Изменения внесены в графическую часть Правил - Карту градостроительного зонирования п. Родниковый. Изменения связаны с предложением о включении в границы населённого пункта земельного участка с кадастровым номером 24:35:0048701:80, площадью 7,99 га, с последующим переводом этого участка из земель лесного фонда в земли населенного пункта. Планируемое использование земель - строительство усадебных домов и размещение на участке магазина и площадки для игр детей.

РАЗДЕЛ I. Порядок регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

1) **временный объект** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению (временная постройка, киоск, навес, другие подобные постройки);

2) **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории поселка, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

3) **градостроительное зонирование** – зонирование территории поселка в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

4) **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны, зоны с особыми условиями использования территорий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) **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;

6) **зоны с особыми условиями использования территорий** – санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) **красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

8) **коэффициент застройки** (максимальный процент застройки) – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

9) **коэффициент свободных территорий** – величина, определяемая как минимальное допустимое отношение площади незастроенной территории земельного участка ко всей площади земельного участка;

10) **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных объектов;

11) **подзоны** – устанавливаемые в пределах территориальных зон ее части с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров;

12) **предельные размеры земельных участков** – максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков, указанные в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

13) **реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

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

16) **территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

17) **усадебный жилой дом** – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

Статья 2. Органы местного самоуправления, органы администрации и органы, создаваемые Главой муниципального образования, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки на территории Миндерлинского сельсовета

1. Органами местного самоуправления, органами администрации, а также органами, создаваемыми Главой администрации, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории Миндерлинского сельсовета, являются:

- 1) Представительный орган муниципального образования
- 2) Миндерлинский сельский Совет депутатов;
- 3) Глава муниципального образования (далее – Глава МО);
- 4) администрация муниципального образования (далее также – администрация);
- 5) орган администрации Сухобузимского района, осуществляющий полномочия в области архитектурной и градостроительной деятельности (далее – орган архитектуры и градостроительства);
- 6) комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования (далее – комиссия).

В администрации муниципального образования могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории Миндерлинского сельсовета.

2. Представительный орган местного самоуправления осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) утверждает правила землепользования и застройки населённых пунктов Миндерлинского сельсовета и вносит изменения в Правила;
- 2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

3. Глава МО осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки населённых пунктов Миндерлинского сельсовета, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- 2) принимает решение о подготовке документации по планировке территории;
- 3) утверждает подготовленную на основании генеральных планов населённых пунктов Миндерлинского сельсовета документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

4) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

7) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования населённых пунктов Миндерлинского сельсовета;

8) утверждает состав и порядок деятельности комиссии;

9) в случаях, предусмотренных законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами, проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

10) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами поселка.

4. Администрация осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) координирует деятельность органов администрации по вопросам землепользования и застройки;

2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами поселка.

3) обеспечивает подготовку и реализацию документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;

4) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории поселка;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами поселка.

5. Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) осуществляет разработку проекта Правил землепользования и застройки населённых пунктов Миндерлинского сельсовета, проекта о внесении в них изменений;

2) проводит подготовку документов для внесения изменений на публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки населённых пунктов Миндерлинского сельсовета, проекту о внесении изменений в Правила, вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) рассматривает вопросы, связанные с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

Статья 3. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории посёлка, осуществляется органами

самоуправления через средства массовой информации, посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах, в порядке, установленном законодательством.

2. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документации по планировке территории имеют право вносить и обсуждать предложения, участвовать в подготовке решений по вопросам землепользования и застройки на территории населённых пунктов Миндерлинского сельсовета в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, Уставом, настоящими Правилами, иными правовыми актами поселка.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется решением совета муниципального образования.

Статья 4. Порядок установления границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий

1. Границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются (отображаются) на карте градостроительного зонирования большей части территории населённых пунктов Миндерлинского сельсовета;

Территориальные зоны устанавливаются в пределах границ поселка на всей его территории.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны.

3. Границы территориальных зон (подзон) должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне (подзоне). Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах (подзонах), не допускается. Территориальные зоны (подзоны), как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

4. Границы территориальных зон (подзон) устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны (подзоны) различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселка Козулька;

3) территориальных зон, определенных действующим законодательством;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон (подзон) могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода линейных объектов;

5) границам поселка;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

7. Примерные границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, определенные на основании законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, и примерные границы водоохранных зон, определенные на основании водного законодательства, отображены на карте градостроительного зонирования.

Статья 5. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

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, определенных документами территориального планирования с. Миндерла, с. Иркутское и п. Родники;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным одновременно в одной из территориальных зон и в одной или более зонах с особыми условиями использования территорий, применяются градостроительные регламенты, установленные для всех этих зон.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории поселка, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами для территориальной зоны (подзоны);

2) градостроительному регламенту, установленному в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах границ соответствующей зоны (соответствующих зон) с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

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

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

12. В случае, если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) 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:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) коэффициент застройки;

5) коэффициент свободных территорий;

6) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные

слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселка, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселка о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселка, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Сухобузимского района (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

Статья 9. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. 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 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением совета муниципального образования, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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 МО.

6. Глава 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. 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.

Статья 10. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой по инициативе органов самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселка, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Сухобузимского района (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и

градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган архитектуры и градостроительства осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки орган архитектуры и градостроительства принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе МО или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа городского самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Совета депутатов муниципального образования с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Орган архитектуры и градостроительства направляет Главе МО подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава МО с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов города, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Сухобузимского района (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой МО, Совет депутатов вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой МО вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральным планам населённых пунктов Миндерлинского сельского Совета, возникшее в результате внесения в генеральные планы населённых пунктов изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории населённых пунктов Миндерлинского сельсовета;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе МО.

5. Глава МО с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

РАЗДЕЛ II. Требования к размещению, проектированию, строительству, реконструкции, внешнему облику отдельных видов объектов, благоустройству поселковых территорий

Статья 12. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов

1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

2. В случае строительства наземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

3. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог и др.), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

4. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

5. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации следует предусматривать шумозащитные мероприятия в соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, строительными нормами и правилами, требованиями технических регламентов.

Статья 13. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов

1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

2. В случае строительства подземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

3. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

4. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения.

При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление поселковых территорий.

5. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

6. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

7. Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в орган архитектуры и градостроительства проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

8. Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.

Статья 14. Требования к размещению временных объектов

1. Размещение временных объектов должно осуществляться с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

2. Требования к размещению временных объектов, а также порядок их размещения устанавливаются правовыми актами Главы администрации.

3. Площадь временных киосков и павильонов не должна превышать 50 кв. м.

4. Запрещается размещение временных объектов в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения, на газонах, проезжей части улиц и дорог, а также на земельных участках, предоставленных для строительства, если иное не установлено законодательными и иными нормативными правовыми актами.

5. Временный объект подлежит демонтажу по окончании установленного индивидуальным правовым актом срока его размещения.

Статья 15. Требования к благоустройству поселковых территорий и внешнему облику объектов капитального строительства, временных объектов

1. Благоустройство поселковых территорий, ремонт, покраска и архитектурно-художественное оформление объектов капитального строительства и временных объектов должны осуществляться с учетом документов территориального планирования и документации по планировке территории, а также на основании проектной документации (проекта временного объекта), иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством, иными нормативными правовыми актами.

2. До ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, сдачи временных объектов застройщик или владелец временного объекта обязан выполнить их архитектурно-художественное оформление, а также работы по благоустройству территории в соответствии с проектной документацией (проектом временного объекта), за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

3. При проведении работ, предусмотренных в части 1 настоящей статьи, необходимо: учитывать исторически сложившийся облик застройки, выполнять масштабное и соподчиненное включение современных элементов в сложившиеся архитектурный облик застройки;

РАЗДЕЛ III. Территориальные зоны. Зоны с особыми условиями использования территорий. Градостроительные регламенты

Статья 16. Виды зон и их кодовые обозначения

1. Настоящими Правилами на территории населённых пунктов Миндерлинского сельсовета устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1) рекреационные зоны:

а) зоны поселковой рекреации (Р.1);

2) жилые зоны:

а) зоны жилой усадебной застройки (Ж.1);

б) зоны жилой малоэтажной застройки (Ж.2); **(только в с. Миндерла)**

3) общественно-деловые зоны:

а) зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД.1);

б) зоны объектов образования (ОД.2);

в) зоны объектов здравоохранения (ОД.3); **(только в с. Миндерла и с.**

Иркутское)

4) производственно-коммунальные зоны:

а) зоны производственных предприятий I класса вредности (П.1); **(только в с. Миндерла)**

б) зоны производственных предприятий III класса вредности (П.2); **(только в с.**

Миндерла)

б) зоны производственных предприятий IV—V классов вредности (П.3);

(кроме п.Родниковый)

5) зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

а) зоны автомобильного транспорта (ИТ.1);

б) зоны инженерной инфраструктуры (ИТ.2);

6) зоны сельскохозяйственного использования (СХ); **(только в с. Иркутское)**

7) зоны специального назначения:

а) зоны кладбищ (СН.1); **(только в с. Миндерла и с. Иркутское)**

8) зоны перспективного развития (ПР);

9) зоны естественного ландшафта (Л).

2. На карте градостроительного зонирования отображаются следующие границы зон с особыми условиями использования территорий:

- границы санитарно-защитных зон промышленных предприятий, объектов коммунального хозяйства, спортивных сооружений, установленных в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

- границы водоохранных зон, определенные на основании водного законодательства.

Статья 17. Рекреационные зоны

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

В рекреационных зонах допускается размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

2. В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в данной территориальной зоне, либо с обслуживанием таких

объектов, за исключением линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

Статья 18. Зоны поселковой рекреации

1. Зоны поселковой рекреации включают в себя участки поселковых территорий, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них объектами для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые скверами, парками, садами, бульварами, набережными, пляжами.

В зонах поселковой рекреации допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение скверов, парков, садов, бульваров, набережных, пляжей, спортивных и игровых площадок, аттракционов, летних театров, концертных площадок;

2) размещение объектов благоустройства (фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры и др.).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом (кассы, пункты проката спортивного инвентаря, общественные туалеты, мусоросборники);

2) размещение открытых спортивных плоскостных сооружений, не требующих установления санитарно-защитных зон, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

3) размещение открытых площадок для временной парковки автомобильного транспорта (далее также – автотранспорта);

4) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне городской рекреации, либо с обслуживанием таких объектов и не требующих установления санитарно-защитных зон;

5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне поселковой рекреации, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение объектов общественного питания;

2) размещение объектов административного назначения, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом;

3) размещение культовых объектов, мемориалов;

4) размещение объектов, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом, за исключением объектов, указанных в частях 2, 3 настоящей статьи, а также настоящей части.

Статья 19. Жилые зоны

1. К жилым зонам относятся участки территории поселка, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, а также участки территории поселка, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых объектов, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов сельскохозяйственного назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящими

Правилами.

3. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. При планировке и застройке жилых кварталов, малоэтажной застройки и застройки средней этажности необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок на цокольных или подземных этажах зданий, а также подземных гаражей на дворовой территории с использованием их наземной части для размещения детских игровых площадок и объектов благоустройства.

Статья 20. Зоны жилой усадебной застройки

1. Зоны жилой усадебной застройки включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения усадебных и блокированных жилых домов.

В зонах жилой усадебной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основной вид разрешенного использования:

размещение усадебных и блокированных жилых домов.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;

2) размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка;

3) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);

4) размещение аптек, магазинов;

5) размещение отделений и пунктов почтовой связи, пунктов телеграфной связи, переговорных пунктов;

6) размещение библиотек;

7) размещение поликлиник;

8) размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта;

9) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне жилой усадебной застройки, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

10) размещение спортивных площадок;

11) размещение объектов благоустройства;

12) размещение на придомовых участках хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования (за исключением хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования, примыкающих к расположенным со стороны улиц границам земельных участков), отдельно стоящих гаражей, а также гаражей, встроенных в жилые дома, устройство открытых бассейнов;

13) размещение на приквартирных участках сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками. При этом вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция ограждения) и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение оздоровительных и социально-реабилитационных центров;

2) размещение объектов общественного питания;

3) размещение культовых объектов.

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

1) этажность – не более 3 этажей;

2) площадь земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома – от 600 кв. м до 2 000 кв. м;

3) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома – не менее 20 м;

4) общая площадь земельного участка (земельных участков) предназначенного (предназначенных) для строительства блокированного жилого дома определяется из расчета не менее 75 кв. м на один блок;

5) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных и блокированных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок— не менее 1 м;

6) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м;

7) высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м;

8) коэффициент застройки – не более 0,3;

9) коэффициент свободных территорий – не менее 0,7;

10) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

Статья 21. Зоны жилой малоэтажной застройки (только в с. Миндерла)

1. Зоны жилой малоэтажной застройки расположены в районах поселка со сложившейся застройкой до трех этажей и включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности.

В зонах жилой малоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основной вид разрешенного использования:

размещение одно-трехэтажных многоквартирных жилых домов (высота шпилей, башен, флагштоков не ограничена). Допускается повышение этажности многоквартирных жилых домов (не более пяти этажей) при сохранении средней этажности зоны (три этажа) в пределах квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;

2) размещение жилых домов с жилыми помещениями специализированного жилищного фонда;

3) размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка;

4) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров

личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);

- 5) размещение аптек, магазинов;
- 6) размещение отделений и пунктов почтовой связи, пунктов телеграфной связи, переговорных пунктов;
- 7) размещение библиотек;
- 8) размещение поликлиник;
- 9) размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта;
- 10) размещение подземных гаражей-стоянок;
- 11) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне жилой малоэтажной застройки, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

12) размещение спортивных площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;

13) размещение объектов благоустройства.

4. Условно разрешенные виды использования:

- 1) размещение оздоровительных и социально-реабилитационных центров;
- 2) размещение объектов общественного питания;
- 3) размещение культовых объектов.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) этажность – не более 5 этажей;
- 2) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м;
- 3) коэффициент застройки – не более 0,27;
- 4) коэффициент свободных территорий – не менее 0,73;
- 5) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки.

Статья 22. 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 образования, административных, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В общественно-деловых зонах допускается размещение жилых домов, гостиниц, культовых, линейных и коммунальных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Статья 23. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, культуры.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения допускается размещение объектов здравоохранения, среднего профессионального образования, жилых

домов, гостиниц, культовых, коммунальных и линейных объектов, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение административных объектов, финансово-кредитных организаций, издательств, объектов торговли (кроме рынков продовольственных и промышленных товаров), общественного питания, а также иных объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, не требующих установления санитарно-защитных зон, за исключением объектов, указанных в частях 3, 4 настоящей статьи;

2) размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

3) размещение гостиниц;

4) размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения;

5) размещение объектов культуры (дворцы культуры кинотеатры, музеи, выставочные центры, библиотеки, досуговые центры);

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов здравоохранения;

2) размещение объектов среднего профессионального образования;

3) размещение открытых стоянок, подземных гаражей-стоянок;

4) размещение культовых объектов;

5) размещение объектов благоустройства;

6) размещение парков, скверов, бульваров;

7) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение жилых домов;

2) размещение рынков продовольственных и промышленных товаров;

3) размещение автозаправочных станций;

4) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

Статья 24. Зоны объектов образования

1. Зоны объектов образования включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования и среднего профессионального образования, объектов, связанных с ними.

В зонах объектов образования допускается размещение объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, культуры, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также жилых домов, коммунальных и линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования и среднего профессионального образования;

2) размещение жилых домов, предназначенных для проживания работников и студентов средних специальных учебных заведений.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов торговли (кроме рынков продовольственных и промышленных товаров), общественного питания;

- 2) размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;
 - 3) размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения;
 - 4) размещение объектов культуры (досуговые центры, кинотеатры, музеи, выставочные центры, библиотеки);
 - 5) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, подземных и многоэтажных гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, либо с обслуживанием таких объектов;
 - 6) размещение объектов благоустройства;
 - 7) размещение парков, скверов, бульваров;
 - 8) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;
 - 9) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.
4. Условно разрешенный вид использования:
размещение жилых домов, за исключением жилых домов, указанных в части 2 настоящей статьи.

Статья 25. Зоны объектов здравоохранения (только в с. Миндерла и с. Иркутское)

1. Зоны объектов здравоохранения включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов здравоохранения и объектов, связанных с ними.
- В зонах объектов здравоохранения допускается размещение объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, культуры, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также коммунальных, линейных и культовых объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.
2. Основной вид разрешенного использования:
размещение объектов здравоохранения (больницы, лечебные стационары, родильные дома, профилактории, станции скорой медицинской помощи, реабилитационные медицинские центры, поликлинические и другие объекты здравоохранения).
3. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 1) размещение спортзалов, бассейнов, плоскостных спортивных сооружений;
 - 2) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, подземных гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов здравоохранения, либо с обслуживанием таких объектов;
 - 3) размещение объектов благоустройства;
 - 4) размещение парков, скверов, бульваров;
 - 5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов здравоохранения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;
 - 6) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов здравоохранения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.
4. Условно разрешенный вид использования:
размещение культовых объектов.

Статья 26. Производственно-коммунальные зоны

1. Производственно-коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2. В производственно-коммунальных зонах допускается размещение объектов коммунально-бытового назначения, культовых объектов, объектов транспорта, объектов торговли, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственно-коммунальных зонах допускается также размещение связанных с обслуживанием расположенных в указанных зонах объектов конструкторских бюро, объектов среднего профессионального образования, поликлиник, исследовательских лабораторий, спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. В производственно-коммунальных зонах не допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, жилых домов, парков, детских учреждений, а также объектов образования, объектов спортивно-оздоровительного назначения, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи.

Статья 27. Зоны производственных предприятий I класса вредности (только в с. Миндерла)

1. Зоны производственных предприятий I класса вредности включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения производственных объектов I-V классов вредности, в том числе промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В зонах производственных предприятий III класса вредности допускается размещение объектов торговли, объектов транспорта, культовых объектов, а также административных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов I класса вредности, введенных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил;

2) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов II-V классов вредности непищевого профиля;

3) размещение линейных объектов, связанных с промышленными, коммунальными и складскими объектами, расположенными в зоне производственных предприятий I класса вредности, либо с обслуживанием таких объектов.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов торговли (кроме оптовых рынков);

2) размещение объектов транспорта;

3) размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей;

4) размещение автозаправочных станций;

5) размещение административных объектов, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне производственных предприятий I класса вредности непищевого профиля;

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне производственных предприятий III класса вредности непищевого профиля, либо с обслуживанием таких объектов;

7) размещение гаражей для личного автотранспорта граждан;

8) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

9) размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур I-V классов вредности, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в настоящей части.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов I класса вредности непищевого профиля, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) размещение культовых объектов.

Статья 28. Зоны производственных предприятий III класса вредности (кроме п. Родниковый)

1. Зоны производственных предприятий III класса вредности включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения производственных объектов III-V классов вредности, в том числе промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В зонах производственных предприятий III класса вредности допускается размещение объектов торговли, объектов транспорта, культовых объектов, а также административных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов III класса вредности, введенных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил;

2) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов IV-V классов вредности непищевого профиля;

3) размещение линейных объектов, связанных с промышленными, коммунальными и складскими объектами, расположенными в зоне производственных предприятий III класса вредности непищевого профиля, либо с обслуживанием таких объектов.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов торговли (кроме оптовых рынков);

2) размещение объектов транспорта;

3) размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей;

4) размещение автозаправочных станций;

5) размещение административных объектов, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне производственных предприятий III класса вредности непищевого профиля;

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне производственных предприятий III класса вредности непищевого профиля, либо с обслуживанием таких объектов;

7) размещение гаражей для личного автотранспорта граждан;

8) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

9) размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур III-V классов вредности, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в настоящей части.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов III классов вредности непищевого профиля, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

- 2) размещение культовых объектов.

Статья 29. Зоны производственных предприятий IV-V классов вредности

1. Зоны производственных предприятий IV-V классов вредности включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов IV-V классов вредности, в том числе промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В зонах производственных предприятий IV-V классов вредности допускается размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов транспорта, объектов торговли, культовых, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В зонах производственных предприятий IV-V классов вредности допускается также размещение связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данных зонах, конструкторских бюро, объектов среднего профессионального образования, поликлиник, исследовательских лабораторий, спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов IV-V классов вредности;

2) размещение линейных объектов, связанных с промышленными, коммунальными и складскими объектами, расположенными в зоне производственных предприятий IV-V классов вредности, либо с обслуживанием таких объектов.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов коммунально-бытового назначения, IV-V классов вредности;

2) размещение объектов торговли (кроме оптовых рынков);

3) размещение объектов транспорта IV-V классов вредности;

4) размещение предприятий по техническому обслуживанию автомобилей IV-V классов вредности;

5) размещение автозаправочных станций;

6) размещение административных объектов, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне производственных предприятий IV-V классов вредности;

7) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне производственных предприятий IV-V классов вредности, либо с обслуживанием таких объектов;

8) размещение гаражей для личного автотранспорта граждан;

9) размещение конструкторских бюро, поликлиник, исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием объектов IV-V классов вредности, расположенных в зоне производственных предприятий IV-V классов вредности, а также спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов;

10) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

11) размещение объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур IV-V классов вредности, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в настоящей части.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение культовых объектов;

2) размещение объектов среднего профессионального образования, связанных с обслуживанием объектов IV-V классов вредности, расположенных в зоне производственных предприятий IV-V классов вредности, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов.

Статья 30. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

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

Статья 31. Зоны автомобильного транспорта

1. Зоны автомобильного транспорта включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

В зонах автомобильного транспорта допускается размещение иных линейных объектов, объектов благоустройства в случаях, предусмотренных настоящей статьей, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) размещение автомобильных дорог, их конструктивных элементов, дорожных сооружений при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов автомобильного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение остановочных площадок при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

5) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- 2) размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- 3) размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- 4) размещение объектов автомобильного транспорта и дорожного сервиса, за исключением объектов, указанных в частях 2, 3 настоящей статьи, а также в настоящей части, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

Статья 32. Зоны инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) размещения сетей инженерно-технического обеспечения, иных объектов инженерной инфраструктуры;
- 2) размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта;
- 2) размещение объектов благоустройства

Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования (только в с. Иркутское)

1. Зоны сельскохозяйственного использования включают в себя участки территории поселка, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения и используемые в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселка Иркутское и настоящими Правилами.

В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, и размещение линейных объектов, объектов благоустройства в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) размещение сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, плодово-ягодными питомниками и другими);
- 2) размещение пунктов приема и заготовки сельскохозяйственной продукции, теплично-парниковых объектов, иных зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества;
- 2) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне сельскохозяйственного использования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;
- 3) размещение объектов благоустройства.

Статья 34. Зоны специального назначения

1. В состав зон специального назначения могут включаться территории, занятые кладбищами, объектами размещения отходов производства и потребления, объектами обороны и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В зонах специального назначения допускается размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения и в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов, культовых, коммунальных объектов, объектов образования в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, а также размещение иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения, либо с обслуживанием таких объектов.

Статья 35. Зоны кладбищ (только в с. Миндерла и с. Иркутское)

1. Зоны кладбищ, включают в себя участки территории поселка, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

В зонах кладбищ, крематориев допускается размещение линейных, коммунальных, культовых объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

2. Основной вид разрешенного использования:

размещение мест погребения (в том числе кладбища, стены скорби).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение объектов похоронного обслуживания;

2) размещение культовых объектов;

3) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне кладбищ, либо с обслуживанием таких объектов;

4) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне кладбищ, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

4. Условно разрешенный вид использования:

размещение коммунальных объектов, за исключением объектов, перечисленных в части 3 настоящей статьи, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов.

Статья 36. Зоны перспективного развития

1. Зоны перспективного развития включают в себя участки территории поселка, предназначенные для планируемого размещения объектов капитального строительства.

В зонах перспективного развития допускается размещение линейных объектов, жилых, спортивно-оздоровительных, производственных, коммунальных и складских объектов, детских учреждений, а также объектов социального, коммунально-бытового назначения, торговли, образования, здравоохранения.

2. Основной вид разрешенного использования:

размещение линейных объектов.

3. Условно разрешенные виды использования:

1) размещение жилых домов;

2) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения;

3) размещение объектов торговли;

- 4) размещение объектов образования, детских учреждений;
- 5) размещение объектов здравоохранения;
- 6) размещение спортивно-оздоровительных объектов;
- 7) размещение производственных, коммунальных и складских объектов.

Статья 37. Зоны естественного ландшафта

1. Зоны естественного ландшафта включают в себя участки территории поселка, не вошедшие в границы перечисленных выше территориальных зон, предназначенные для сохранения озелененных пространств на незастроенной территории поселка и восстановления нарушенного ландшафта.

В зонах естественного ландшафта допускается размещение участков, предназначенных для ведения огородничества, жилых домов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) размещение лесопитомников, дендропарков, городских садов, рощ, водоемов, прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек;
- 2) размещение объектов благоустройства;
- 3) размещение линейных объектов.

3. Вспомогательный вид разрешенного использования:

размещение участков, предназначенных для ведения огородничества.

4. Условно разрешенный вид использования:

размещение усадебных и блокированных жилых домов, а также хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования на приквартирных участках.

Статья 38. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны с особыми условиями использования территорий, связаны с охраной водных объектов, а также с санитарными и экологическими ограничениями.

2. На карте градостроительного зонирования отображены границы санитарно-защитных зон, установленных в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, границы водоохранных зон в соответствии с водным законодательством.

3. Градостроительные регламенты в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ IV. Переходные положения

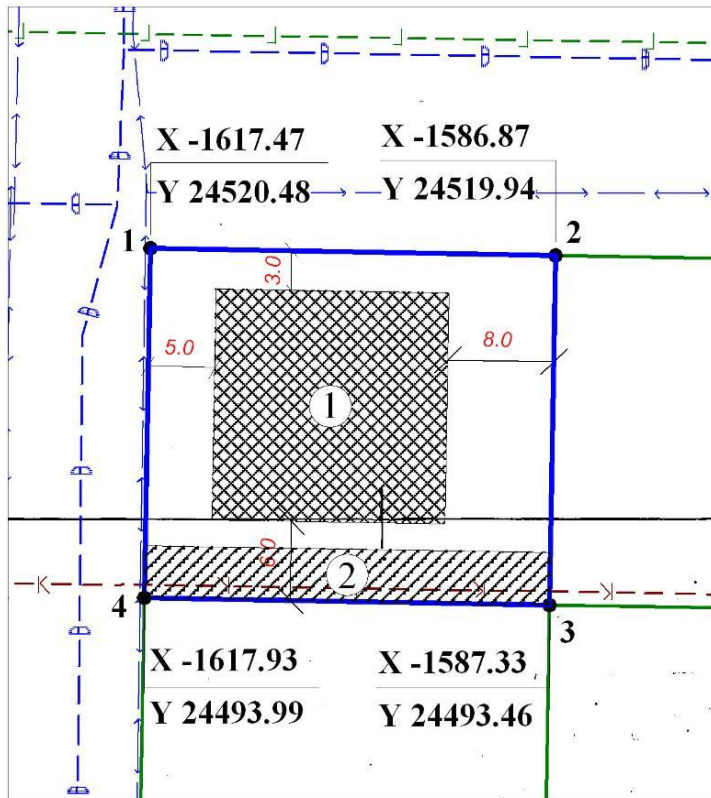
Статья 39 Порядок применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу.

К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Разрешение на строительство, выданное физическому или юридическому лицам до вступления в силу настоящих Правил, признается действительным.

**1. ЧЕРТЁЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 01**



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

| | |
|--|--|
| | Красная линия квартала |
| | Граница земельно-имущественного комплекса |
| | Граница земельного участка |
| | Зона допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
| | Зона действия публичного сервитута для содержания и ремонта объектов инж. и транспорт. инфраструктур |
| | Канализация самотечная проектная |
| | Водопровод проектный |
| | ЛЭП низкого напряжения проектные |
| | Газопровод проектный |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

| № п/п | Наименование объекта |
|-------|---|
| 1 | Зона допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
| 2 | Зона действия публичного сервитута для содержания и ремонта объектов инж. и транспорт. инфраструктуры |

Масштаб 1:500

Площадь земельного участка 0.081 га

Чертеж градостроительного плана земельного участка выполнен на топографической основе масштаба 1:500

Земельному участку присвоен условный порядковый номер в границах земельно-имущественного комплекса 01:02:12:03

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан ООО "ИТП "ГРАД"

| Выполнил | Фамилия | Подпись | Дата | Проект застройки совмещенный с проектом планировки и межевания планировочных микрорайонов 01:02:10, 01:02:11, 01:02:12 и части микрорайона 01:02:13 в городе | | | |
|----------|---------|---------|------|--|--------|------|--------|
| Нач.отд. | | | | Проект планировки и межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| Специал. | | | | | | | |
| | | | | Чертеж градостроительного плана земельного участка № 01 | | | |

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка *

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления

(наименование представительного органа местного самоуправления,

реквизиты акта об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

* Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента.

3. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства*

ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

1. Характеристики современного состояния и использования территории (1ЖЗ 103):

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Территория свободная от застройки.

Современное состояние территории:

Природные территории с хвойно-лиственными лесами.

Несоответствующее использование территории:

Нет.

2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (1ЖЗ 103):

| Виды использования | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
|--|---|--|
| <p>Индивидуальная жилая застройка повышенной комфортности с участками 0,08 га, Индивидуальная жилая застройка усадебного типа участками 0,08 га.</p> | <p>ГАБАРИТЫ: -этажность - до 2 эт. -высота зданий с возможным использованием мансардного этажа до конька скатной кровли не более - 14 м. -уклон кровли 35%; -высота ограждения земельных участков не более - 1,8 м. -высота ограждения палисадника не более 0,6 м. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: -расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 5 м. -величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м. -ширина земельного участка вдоль улицы не более 40 м. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: -водоснабжение централизованное; -канализование централизованное; -теплоснабжение централизованное или автономное;</p> | <p>АРХИТЕКТУРНО-КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ОБЛИК: -строительство по индивидуальному проекту, -оригинальное архитектурно-художественное решение, учитывающее масштаб городской среды. выполненное в соответствии с классическими принципами формообразования; наружная отделка стен - облицовка фасадной плиткой; -«лицевая» кирпичная кладка с частичным оштукатуриванием отдельных элементов стен; -оштукатуривание и окраска. (не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич); кровля - кровля скатная чердачного типа (с частичным остеклением), скатная мансардного типа; -материал кровельный высокого качества - металлочерепица, мягкая черепица -цвет - зеленый; элементы фасада -окна, лоджии, витражи - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые),</p> |

* Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента.

| | | |
|--|--|---|
| | <p>-телефонизация, интернет - оптоволоконные линии, телефонные кабельные линии;</p> <p>-электричество - кабельные линии;</p> <p>-газоснабжение централизованное.</p> | <p>-ограждения металлические</p> <p>-цоколь - облицовка натуральным камнем, фасадной плиткой;</p> <p>БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ:</p> <p>озеленение</p> <p>-устройство палисадника, посадка крупномерного материала не менее 40%;</p> <p>благоустройство</p> <p>-покрытие:</p> <p>-подходы - бетонная тротуарная плитка,</p> <p>-подъезды - асфальтобетонное покрытие с устройством водопрпускной трубы;</p> <p>ограждение</p> <p>-ограждение - металлическое, единое стилевое решение ограждения палисадника и земельного участка, цвет - черный.</p> <p>Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц за исключением гаражей.</p> |
|--|--|---|

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (1ЖЗ 103):

| Виды использования | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
|---|---|--|
| Объекты торгового назначения, объекты бытового обслуживания. | Этажность - 1 эт. Высота - до 10 м. Общая площадь помещений - до 100 м ² . | Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов. |
| Объекты медицинского назначения. | Общая площадь помещений до 100 м ² . | Встроенные в 1 этажи жилых домов. Без санитарно-защитных зон. |
| Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. | Этажность - 1 эт. Высота - до 4 м. Общая площадь помещений - до 100 м ² . | Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие. |
| Объекты хозяйственного назначения. | Этажность - 1 -2 эт. Общая площадь помещений до 60 м ² . Расстояние от границ соседнего участка до хозпостроек и прочих строений не менее - 1 м. Высота строений до верха плоской кровли не более - 4 м, до конька скатной кровли не более - 7 м. | Отдельностоящие строения. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов. |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта. | Общая площадь помещений - до 100 м ² . | Без СЗЗ. |

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на
указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____ .
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов
капитального строительства, в том числе площадь

| Номер участка согласно чертежу градостроительного плана | Размер (м) | | Площадь (га) |
|--|--------------|-------------|--------------|
| | максимальный | минимальный | |
| 01 | | | 0,081 |

Предельное количество этажей _____ или предельная высота

зданий, строений, сооружений

Максимальный процент застройки в границах земельного участка
процентов.

Иные показатели:

Степень огнестойкости – _____

Площадь застройки – _____

Строения без отдельностоящих хозяйственных построек _____

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства

№ _____ , _____ ,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____ ,

технический паспорт объекта подготовлен _____

(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации№ _____ , _____ ,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____

от _____ .

(дата)

6. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участкаРазделение земельного участка

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Пример расчета нагрузок объектов капитального строительства для запроса технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.Исходные данные для расчета:

Общая площадь коттеджа $S=300 \text{ м}^2$

Количество проживающих - **20 человек**

Отопление и горячее водоснабжение (ГВС) от ...

Температура наружного воздуха для проектирования отопления – **-42°С**

1. Газоснабжение:

Согласно СНиП 42-01-2002 и СП 42-101-2003 максимальный расчетный часовой расход газа

Q_d^h , $\text{м}^3/\text{ч}$ на хозяйственно-бытовые нужды определяется по формуле:

$$Q_d^h = K_{max}^h Q_y, \quad (1)$$

Где:

$K_{max}^h = 1/2100$ - коэффициент часового максимума (коэффициент перехода от годового расхода к максимальному часовому расходу газа);

$Q_y = 300 \text{ м}^3/\text{год}$ – годовой расход газа на 1 чел.

Годовой расход газа:

$$300 \text{ м}^3/\text{год} * 20 \text{ человек} = 6000 \text{ м}^3/\text{год} \quad (2)$$

Часовой расход газа:

$$6000 \text{ м}^3/\text{год} * (1/2100) = 2,86 \text{ м}^3/\text{час} \quad (3)$$

Согласно расчета теплоснабжения (п. 2) суммарный часовой расход тепла на отопление и ГВС составляет 0,094 Гкал/ч.

Расход газа на отопление и ГВС составляет:

$$0,094 \text{ Гкал/ч} * 1\,000\,000 / 8\,000 \text{ ккал/м}^3 = 11,75 \text{ м}^3 \quad (4)$$

(Суммарный часовой расход газа составит:

$$2,86 \text{ м}^3/\text{час} + 11,75 \text{ м}^3/\text{час} = 14,61 \text{ м}^3/\text{час} \quad (5)$$

2. Теплоснабжение:

Часовой расход тепла на отопление согласно СНиП 2.04.07 - 86 составит, Гкал/ч:

$$Q_{от} = q_0 * S / 1,163 * 0,000001 \quad (6)$$

где:

$q_0 = 189,8 \text{ Вт}$ - укрупнённый показатель максимального теплового потока на отопление жилых зданий на 1 м^2 общей площади.

Расход тепла на отопление составит:

$$Q_{от} = 189,8 \text{ Вт} * 500 \text{ м}^2 / 1,163 * 0,000001 = 0,0816 \text{ Гкал/ч} \quad (7)$$

Часовой расход тепла на горячее водоснабжение (ГВС), Гкал/ч:

$$Q_{ГВС} = 2,4 * (1,2 * m * a * (55 - t_c) * c) / 24 / 1,163 * 0,000001 \quad (8)$$

где:

$m = 20$ – число проживающих человек;

$a = 120 \text{ л/сут}$ - норма расхода воды на горячее водоснабжение согласно СНиП 2.04.01-85;

$t_c = 5^0 \text{ С}$ - температура холодной (водопроводной) воды в отопительный период;

$c = 1$ - теплоёмкость воды.

Часовой расход тепла на горячее водоснабжение:

$$Q_{ГВС} = 2,4 * (1,2 * 20 * 120 * (55 - 5) * 1) / 24 / 1,163 * 0,000001 = 0,0124 \text{ Гкал/ч} \quad (9)$$

Суммарный часовой расход тепла на отопление и ГВС составит:

$$Q = Q_{от} + Q_{ГВС} = 0,0816 \text{ Гкал/ч.} + 0,0124 \text{ Гкал/ч.} = 0,094 \text{ Гкал/ч} \quad (10)$$

3. Электроснабжение:

В соответствии с РД 34.20.185-94 расчет энергопотребления определяется по формуле:

$$P_p = K_{см} * P_{уд.} * S, \text{ кВт} \quad (11)$$

где:

$$K_{см} = 0,9;$$

$$P_{уд.} = 0,02 \text{ кВт/ м}^2$$

S – общая площадь коттеджа.

Энергопотребление коттеджа составляет:

$$P_p = 0,9 * 0,02 \text{ кВт/ м}^2 * 500 \text{ м}^2 = 9,0 \text{ кВт} \quad (12)$$

4. Водоснабжение:

Согласно СНиП.04.02-84* суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды определяется по формуле:

$$Q_{сут.т} = \sum q_{ж} * N_{ж} / 1000, \text{ м}^3/\text{сут} \quad (13)$$

где $q_{ж} = 230 \text{ л/сут}$ - удельное суточное водопотребление на одного жителя;

$N_{ж} = 20 \text{ чел}$ - число проживающих

$$Q_{сут.макс} = K_{сут.макс} * Q_{сут.т} \quad (14)$$

где $K_{сут.макс} = 1,1 - 1,3$ - коэффициент суточной неравномерности водопотребления

Водопотребление на полив:

$$Q_{полив} = n * q_{полив} * N_{ж} / 1000, \text{ м}^3/\text{сут} \quad (15)$$

где:

$$q_{полив} = 50 \text{ л/сут.}$$

$n = 1$ - количество поливок в сутки.

Суммарный расчетный суточный расход воды на хозяйственно - питьевые и бытовые нужды для жилого дома:

$$\sum Q = Q_{сут.т} + Q_{полив}, \text{ м}^3/\text{сут} \quad (16)$$

Среднесуточный расход воды:

$$Q_{сут.т} = 230 \text{ л/сут} * 20 \text{ чел} / 1000 = 4,6 \text{ м}^3/\text{сут} \quad (17)$$

Максимальный суточный расход воды:

$$Q_{сут.макс} = 1,2 * 4,6 \text{ м}^3/\text{сут.} = 5,52 \text{ м}^3/\text{сут} \quad (18)$$

Суточный расход воды на полив:

$$Q_{полив} = 1 * 50 \text{ л/сут.} * 20 \text{ чел.} / 1000 = 1 \text{ м}^3/\text{сут} \quad (19)$$

Суммарный расчетный суточный расход воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды составляет:

$$\sum Q = 5,52 \text{ м}^3/\text{сут.} + 1 \text{ м}^3/\text{сут.} = 6,52 \text{ м}^3/\text{сут} \quad (20)$$

4. Канализация:

Согласно СНиП 2.04.03-85 расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному водопотреблению без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.