

Утверждены
решением Думы
Гадалейского сельского поселения
от 05.05.2014г. №51
(в редакции решения от 11.05.2016г. №119)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГАДАЛЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТУЛУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пояснительная записка
ТОМ 1**

2016г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГАДАЛЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТУЛУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пояснительная записка
ТОМ 1**

2016г.

**Структура и состав материалов
Правил землепользования и застройки
Гадалейского муниципального образования
Тулунского района Иркутской области**

№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплекта- ция по томам, листам	Приме- чание
Том I	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)		112	
	Раздел 1	Порядок регулирования землепользования и за- стройки на основе градостроительного зонирова- ния		
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования		
	Раздел 3	Градостроительные регламенты		
Том II	Графическая часть		1	
	№ 1	Карта градостроительного зонирования Гадалей- ского муниципального образования (М 1:25000)		
	№ 2	Карта градостроительного зонирования с. Гадалей (М 1:5000)		
	№ 3	Карта градостроительного зонирования д. Азей (М 1:5000)		
	№ 4	Карта градостроительного зонирования д. Уталай (М 1:5000)		
	№ 5	Карта градостроительного зонирования д. Харга- жин (М 1:5000)		

СОДЕРЖАНИЕ

<u>ВВЕДЕНИЕ</u>		8
РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА		
Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ		
<u>Статья 1.</u>	Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.	10
<u>Статья 2.</u>	Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки.	13
<u>Статья 3.</u>	Градостроительные регламенты и их применение.	15
<u>Статья 4.</u>	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	17
Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
<u>Статья 5.</u>	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.	17
<u>Статья 6.</u>	Использование и строительное изменение объектов недвижимости, несоответствующим Правилам землепользования и застройки.	18
Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ		
<u>Статья 7.</u>	Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.	18
<u>Статья 8.</u>	Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.	19
<u>Статья 9.</u>	Комиссия по землепользованию и застройке.	20
Глава IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ		
<u>Статья 10.</u>	Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	21
<u>Статья 11.</u>	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.	22
<u>Статья 12.</u>	Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	23
Глава V. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ		
<u>Статья 13.</u>	Общие положения о планировке территории.	24
<u>Статья 14.</u>	Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.	25
<u>Статья 15.</u>	Проекты межевания территорий.	28
<u>Статья 16.</u>	Градостроительные планы земельных участков.	28
Глава VI. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
<u>Статья 17.</u>	Общие положения о публичных слушаниях.	29
<u>Статья 18.</u>	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.	29
Глава VII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ		
<u>Статья 19.</u>	Общие положения.	31
<u>Статья 20.</u>	Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.	33
<u>Статья 21.</u>	Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности	36
<u>Статья 22.</u>	Предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений	37
<u>Статья 23.</u>	Предоставление земельных участков находящихся в государственной или му-	

ниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства на ведение личного подсобного хозяйства.....	37
Статья 24. Нормы предоставления земельных участков.....	37
Статья 25. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.....	38
Статья 26. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.....	39
Статья 27. Переоформление прав на земельные участки.....	41
Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ.....	41
Статья 28. Сервитуты.....	41
Статья 29. Условия установления публичных сервитутов.....	42
Статья 30. Ограничение прав на землю.....	42
Глава IX. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	43
Статья 31. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	43
Статья 32. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	44
Глава X. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	45
Статья 33. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории.....	45
Статья 34. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.....	45
Статья 35. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	46
Глава XI. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	48
Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	48
Статья 37. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки.....	48
РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	49
Статья 38. Карта градостроительного зонирования Гадалейского муниципального образования (М 1:25000).....	49
Статья 39. Карта градостроительного зонирования с. Гадалей (М 1:5000).....	50
Статья 40. Карта градостроительного зонирования д. Азей(М 1:5000).....	51
Статья 41. Карта градостроительного зонирования д. Уталай (М 1:5000).....	52
Статья 42. Карта градостроительного зонирования д. Харгажин (М 1:5000).....	53
РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	54
Статья 43. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории Гадалейского муниципального образования.....	54
Статья 44. Жилые зоны.....	56
Статья 45. Общественно-деловые зоны.....	61
Статья 46. Производственные зоны.....	67
Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования.....	75
Статья 48. Зоны рекреационного назначения.....	79
Статья 49. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.....	88
Статья 50. Зоны специального назначения.....	93
Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	93
Статья 52. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается.....	103
Статья 53. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не	

ВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории Гадалейского муниципального образования Тулунского района Иркутской области (далее – Правила) разработаны ООО Градостроительство по заказу администрации Тулунского муниципального района, в рамках Муниципального контракта от 19.07.2012г. № 106 «На подготовку сводной программы комплексного проекта развития территорий и проект технологического обеспечения работ (научно-исследовательская часть) (по муниципальным образованиям Тулунского района Иркутской области: Азейского МО, Алгатуйского МО, Аршанского МО, Афанасьевского МО, Будаговского МО, Бурхунского МО, Владимирского МО, Гадалейского МО, Гуранского МО, Евдокимовского МО, Едогонского МО, Икейского МО, Ишидейского МО, Кирейского МО, Котикского МО, Гадалейское МО, Нижнебурбукского МО, Октябрьского МО, Перфиловского МО, Писаревского МО, Сибирякского МО, Умыганского МО, Усть-Кульского МО, Шерагульского МО)».

Правила (являются документом градостроительного зонирования Гадалейского муниципального образования Тулунского района Иркутской области (далее – Гадалейское муниципальное образование), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Гадалейского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Гадалейского муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки территории Гадалейского муниципального образования устанавливается статьей 32 Градостроительного кодекса.

Правила землепользования и застройки территории Гадалейского муниципального образования, согласно статье 30 Градостроительного кодекса, разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Гадалейского муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий Гадалейского муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основная задача правил землепользования и застройки – обеспечение благоприятных условий проживания на территории Гадалейского муниципального образования.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федерального закона от 13.07.2015 N 233-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"; Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 08.06.2015) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федерального закона от 13.07.2015 N 245-ФЗ "О внесении изменения в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств;

Благоустройство территорий - процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон сельского поселения или их частей;

Водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

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

Заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

Застройка - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;

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;

Землепользование - осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законо-

дательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия;

Зона общего пользования – часть территории в границах населенного пункта, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения оборудования для эксплуатации домов и населенного пункта в целом, отдыха (дороги, проезды, спортивные и детские площадки, зоны отдыха и др.).

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

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно - технического обеспечения и сетей инженерно - технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

Комплексная малоэтажная застройка - застройка малоэтажными жилыми домами и объектами социальной сферы, обеспеченная подъездными дорогами, сетями водоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения (в районах, обеспеченных газоснабжением) и, в зависимости от местных условий, сетями канализования и теплоснабжения, а также другими объектами инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры в целях обеспечения комфортной среды проживания.

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);

Линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

Муниципальные территории - земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении сельского поселения в пределах поселения, а также земли, переданные в ведение сельского поселения, за ее пределами;

Многоквартирный жилой дом - это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

Объекты инженерно-технического обеспечения - объекты, используемые в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики (включая линейно-кабельные сооружения и воздушные линии связи, станции и антен-

ны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (за исключением размещенных на крышах зданий).

Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Придомовая территория - определенный участок земли, который прикреплен к той или иной неусадебной многоквартирной застройке. Основное предназначение такой территории – это размещение и обслуживание жилого дома или целого комплекса, а также всех сооружений и зданий технического и хозяйственного характера, которые связаны с данным жилым массивом или отдельно взятым домом.

Прилегающая территория - часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;

Приусадебный участок - земельный участок, который используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая однополосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы;

Проезжая часть - основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

Резервные территории - участки территории муниципального образования, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки;

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

Ремонт текущий - ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;

Ремонт косметический - восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее - садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком;

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

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления территориальных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

Улица – в населенных пунктах: два ряда домов и пространство между ними для прохода и проезда, а также само это пространство;

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Иркутской области, муниципальных правовых актах Тулунского района Иркутской области и Гадалейского муниципального образования.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки Гадалейского муниципального образования включают в себя:

- Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
- Карты градостроительного зонирования Гадалейского муниципального образования;
- Градостроительные регламенты.

2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) общие положения;
- 2) права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу правил землепользования и застройки;
- 3) регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 4) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 5) подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 6) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 7) предоставление прав на земельные участки;
- 8) прекращение и ограничение прав на земельные участки. сервитуты
- 9) положения об изъятии, резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд
- 10) внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 11) контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 12) ответственность за нарушения правил землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, а также охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. В градостроительном регламенте 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.

5. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития Гадалейского муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий Гадалейского муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования на территории Гадалейского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов;
- 2) изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;
- 4) градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- 5) подготовке документации по планировке территории
- 6) подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 7) выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и на условно разрешенный вид использования земельных участков;
- 8) установлению и изменению границ территорий общего пользования;
- 9) проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- 10) контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;
- 11) внесению изменений в настоящие Правила.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- законодательством Иркутской области, региональными нормативами градостроительного проектирования Иркутской области;

- нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки.

8. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Гадалейского муниципального образования.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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. Градостроительные регламенты устанавливаются 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 муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется Законом РФ от 21.02.1992 г. «О недрах», в соответствии с которым недрами признается часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Например, согласно ст. 8 Закона РФ от 21.02.1992 г. пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей природной среде. Кроме того, на пользование недрами необходимо получение специального основания (лицензии). Законом РФ от 21.02.1992 г. установлены условия застройки и землепользования на площадях залегания полезных ископаемых. Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря

2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

6. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков);

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

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

7. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

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, объектов культурного наследия.

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, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация Гадалейского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомиться всем желающим с настоящими Правилами путем опубликования в средствах массовой информации и на официальном сайте поселения в сети «Интернет», в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Разрешения на строительство, реконструкцию регулируются Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел III настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам землепользования и застройки

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т. д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

4. Реконструкция указанных в части 1 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.

Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

В соответствии с законодательством настоящие Правила регулируют действия:

- 1) физических и юридических лиц, осуществляющих землепользование и застройку на территории Гадалейское муниципального образования;
- 2) органов, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил на территории Гадалейское муниципального образования.

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. В соответствии с Уставом Гадалейского муниципального образования и иными нормативно правовыми актами муниципального образования, полномочия в части землепользования и застройки осуществляют:

Органы местного самоуправления Гадалейского муниципального образования:

- 1) Дума Гадалейского сельского поселения;
- 2) Администрация Гадалейского сельского поселения;
- 3) Глава муниципального образования - глава Гадалейского сельского поселения.

К полномочиям Думы Гадалейского сельского поселения относятся:

- 1) утверждение генерального плана Гадалейского муниципального образования;
- 2) утверждение правил землепользования и застройки Гадалейского муниципального образования;
- 3) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования;
- 5) утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения;
- 6) иные полномочия, определенные законодательством Российской Федерации, Иркутской области, Уставом Гадалейского муниципального образования и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

К полномочиям Администрации Гадалейского сельского поселения относятся:

- 1) подготовка и принятие решений о разработке проекта генерального план Гадалейского муниципального образования и внесение в него изменений;
- 2) подготовка и принятие решений о разработке проекта правил землепользования и застройки Гадалейского муниципального образования и внесения в них изменений;
- 3) подготовка и принятие решений о разработке документации по планировке территории;
- 4) подготовка и принятие решений о разработке программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры Гадалейского сельского поселения;
- 5) утверждение проектов планировки и проектов межевания территорий;
- 6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 7) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 8) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 9) разработка и реализация местных целевых программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;
- 10) выдача градостроительных планов земельных участков;
- 11) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 12) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 13) установление публичных сервитутов в случае необходимости обеспечения интересов местного самоуправления или населения поселения;
- 14) иные полномочия, определяемые законодательством Российской Федерации, Иркутской области, Тулунского района, Уставом Гадалейского муниципального образования и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

К полномочиям главы Гадалейского сельского поселения относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

2) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Думе согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана.

3) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила.

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

5) принятие решения о предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ.

7) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством.

8) принятие решения о развитии застроенной территории.

9) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах муниципального образования для муниципальных нужд.

11) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством.

12) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы Уставом Гадалейского сельского поселения, решениями Думы Гадалейского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

8. Органы местного самоуправления Гадалейское муниципального образования вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Тулунского района Иркутской области о передаче им осуществления части своих полномочий по реализации вопросов местного значения, предусмотренных ст. 15 ФЗ-131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации», с обязательной передачей необходимых для их осуществления финансовых средств из бюджета поселения в бюджет Тулунского района Иркутской области в соответствии с бюджетным кодексом Российской Федерации.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Гадалейского муниципального образования (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом по рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования.

2. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Гадалейское муниципального образования.

Состав Комиссии формируется главой Гадалейского муниципального образования из представителей администрации Гадалейское муниципального образования, представительного органа Гадалейское муниципального образования, иных организаций и физических лиц.

В состав Комиссии должны быть включены:

- депутаты Думы Гадалейского сельского поселения;
- представители Администрации Гадалейского сельского поселения;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан (указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими).

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией настоящих Правил, а также специалисты для выполнения консультационных работ по обсуждаемой проблеме.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Гадалейского муниципального образования.

3. В компетенцию Комиссии входят:

- 1) подготовка проектов документов по внесению изменений в Правила;
- 2) организация публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- 3) координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
- 5) подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно-правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;
- 6) рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации Правил.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативным правовым актом главы Гадалейского муниципального образования.

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

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

Глава IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

- 1) основным видом разрешенного использования;
- 2) условно разрешенным видом использования, требующим предоставления разрешения;
- 3) вспомогательным видом разрешенного использования, допустимым только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемым совместно с ними.

2. **Основные виды разрешенного использования недвижимости** – это вид использования, который не может быть запрещен при условии соблюдения всех действующих строительных норм, стандартов безопасности, санитарно-гигиенических требований, экологических требований и обязательных требований, утвержденных для данного муниципального образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Одна-

ко они составляют часть основной разрешённой деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция.

Условно разрешённые виды использования недвижимости – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые к применению после проведения публичных слушаний.

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

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

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

- объекты сети инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения), электрических сетей, сети газоснабжения, сети связи;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные);
- благоустройство земельных участков (в том числе размещение зелёных насаждений, газонов, площадок: детских, для отдыха, хозяйственных, для размещения мусоросборников, для выгула собак);
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей;
- объекты, обеспечивающие общественную, пожарную, промышленную, транспортную, иные виды безопасности.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

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. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Гадалейского муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

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 не-

гативного 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 муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Гадалейского муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления 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 Гадалейского муниципального образования.

9. На основании указанных в [части 8](#) настоящей статьи рекомендаций глава администрации Гадалейского муниципального образования 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 муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) 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 землепользования и застройки 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 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженер-

но-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьями 39 Градостроительного Кодекса. 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.

4. 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 Гадалейского сельского поселения.

5. Глава Гадалейского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 4 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.

6. 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.

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

Глава V. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов капитального строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов.

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

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков, является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии регулирования застройки, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 14. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Состав и содержание документации по планировке территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются

Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области.

В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства и прочее.

3. При размещении объектов федерального, регионального значения, по инициативе органов государственной власти, при размещении объектов местного значения по инициативе органов местного самоуправления, либо на основании предложений физических или юридических лиц глава Гадалейское муниципального образования принимает решение о подготовке документации по планировке территории.

В решении указывается наименование части территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории и наименование заказчика, осуществляющего подготовку указанного проекта, указывается источник финансирования.

4. Решение о подготовке проекта планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Гадалейского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Гадалейского сельского поселения в сети «Интернет», в течение трех дней со дня принятия такого решения.

В течение одного месяца со дня опубликования решения о подготовке проекта планировки территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Гадалейского муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки территории.

5. Заказчиками на разработку проектов планировки могут выступать уполномоченные органы администрации Гадалейского муниципального образования и подведомственные им службы и организации, а также физические и (или) юридические лица, заинтересованные в подготовке проекта планировки.

6. Физические и юридические лица могут выступать Заказчиками на разработку проектов планировки в части территорий элементов планировочной структуры Гадалейского муниципального образования, на которых расположены земельные участки в формировании и(или) приобретении прав, на которые они заинтересованы.

Подготовка проектов планировки юридическими и физическими лицами осуществляется за счет средств указанных лиц.

В случае если разработка проектов планировки территории Гадалейского муниципального образования производится по заказам органов администрации Гадалейского муниципального образования и подведомственных им служб и организаций, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета Гадалейского муниципального образования.

Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

7. Подготовка документации по планировке территории Гадалейского муниципального образования осуществляется на основании заключенного договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик по разработке документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут организации, предоставившие необходимые данные.

Заказчик может заказать разработчику проектной документации сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

8. Администрация Гадалейского сельского поселения, в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования, настоящим Правилам, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий вновь выявленных памятников культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки принимается решение о на-

правлении указанной документации на утверждение главе Гадалейского муниципального образования, либо о направлении ее на доработку с указанием даты ее повторного представления.

9. Разработанная документация по планировке территории, подлежит до утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном действующим законодательством, Уставом Гадалейское муниципального образования и настоящими Правилами. Расходы по обеспечению публичных слушаний несет заказчик.

10. Глава Гадалейского муниципального образования с учетом заключения Комиссии о результатах публичных слушаний по проекту документации планировки территории, заключения администрации Гадалейского муниципального образования, о проверке проекта документации по планировке территории, а также протокола публичных слушаний принимает решение об утверждении проекта документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с указанием даты ее повторного представления.

11. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном законодательством порядке.

12. Документация по планировке территории выполняется не менее, чем в 2-х экземплярах, если заказчиком указанного проекта является администрация Гадалейского муниципального образования и не менее, чем в 3-х экземплярах во всех остальных случаях. Один экземпляр проекта планировки территории, подлежит передаче на безвозмездной основе в информационные системы градостроительной деятельности Тулунского муниципального района.

13. Разработка документации по планировке территории осуществляется юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ и/или лицензии на право разработки указанной документации.

14. Разработка документации по планировке территории может осуществляться с использованием компьютерных технологий. Используемые при этом топографические карты и планы должны отвечать требованиям государственных стандартов.

15. Используемые при подготовке документации по планировке территории топографические планы и карты приобретаются заказчиком.

16. В случае, если техническое задание предусматривает разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории, включающего предложения по изменению границ ранее оформленных земельных участков, расположенных на территории проектирования и не находящихся в собственности или распоряжении заказчика или инициатора разработки проекта планировки территории, проекта межевания территории, то оно рассматривается администрацией Гадалейского муниципального образования только после согласования технического задания владельцами таких участков.

17. Проекты документации по планировке территории разрабатываются на основании настоящих Правил, генерального плана Гадалейского муниципального образования, а так же с учетом ранее разработанной и утвержденной иной градостроительной документации, в том числе проектов планировки и проектов застройки, а так же в соответствии с техническими регламентами и Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 года № 150, в части, не противоречащей действующему законодательству.

18. При разработке документации по планировке застроенной территории учитываются фактически сложившиеся на проектируемой территории имущественные комплексы объектов недвижимости.

19. Для выявления фактически сложившейся системы основных пешеходных и транспортных коммуникаций, включая транзитные и распределительные коммуникации, фактического использования объектов благоустройства (скверов, хозяйственных, спортивных, детских площадок, площадок для парковки транспортных средств и пр.), а также (при отсутствии соответствующих сведений в составе исходных данных) фактически используемых, но не зарегистрированных в государственном земельном кадастре земельных участков, при разработке проектов документации по планировке территории производится натурное обследование проектируемой территории.

Статья 15. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Приказом Минэкономразвития РФ от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» установлены правила оформления проекта межевания земельных участков».

Проект межевания подготавливается в отношении земельных участков, выделяемых в счет земельной доли, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В проекте определяются размеры и местоположение границ образуемых земельных участков.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Указанная норма должна распространяться только на случаи, когда выявленный земельный участок превышает предельный максимальный размер земельного участка, установленный градостроительным регламентом.

При разделении земельного участка должно соблюдаться требование, установленное частью 4 статьи 41 ГрК РФ - разделение земельного участка возможно только в случае наличия подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

При подготовке проектов межевания территории размер и границы земельных участков необходимо устанавливать в соответствии с Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденным постановлением Правительства РФ от 30.03.1998 № 369*(58), Нормами проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП 11-60-75), утвержденными 11.09.1975, и др.

5. Утвержденный проект межевания территории является основанием для формирования земельных участков, как объектов государственного учета недвижимости и регистрации прав на них, регистрации публичных сервитутов, а также установления иных сервитутов.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков

До 31 декабря 2015 года в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции линейных объектов, могут предоставляться градостроительные планы земельных участков в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков см. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ.

Глава VI. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области о градостроительной деятельности, Уставом Гадалейского муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Гадалейского муниципального образования решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по ее инициативе или по заявлениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- 1) проекты документов по внесению изменений в Правила;
- 2) проекты планировки территории, проекты межевания;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок;
- 6) иные, установленные действующим законодательством, вопросы.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии - органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Гадалейского муниципального образования.

Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Иркутской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем опубликования сообщения о проведении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Гадалейского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Гадалейского муниципального образования в сети «Интернет». В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Гадалейского муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Гадалейского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами думы Гадалейское муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

После завершения публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое направляет главе Гадалейского муниципального образования с приложением протокола публичных слушаний.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

7. Решение об утверждении документации по планировке территории принимается в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом думы Гадалейского муниципального образования.

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Гадалейского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Гадалейского муниципального образования в сети «Интернет».

9. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории или об отказе в утверждении такой документации.

Глава VII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 19. Общие положения

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности физических и юридических лиц или муниципальных образований.

В соответствии с федеральным законодательством земли в границах территории Гадалейского муниципального образования находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Иркутской области, Тулунского муниципального района и Гадалейского муниципального образования.

2. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности

- земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка;

- в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований;

- земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного Кодекса;

- земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного Кодекса;

- земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, могут быть переданы безвозмездно в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в целях их предоставления отдельным категориям граждан в соответствии с подпунктом 6 статьи 39.5 Земельного Кодекса, а также отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, если основания бесплатного предоставления земельных участков этим лицам предусмотрены Земельным Кодексом, другими федеральными законами.

3. На основании пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

- органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при

отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

4. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», Законом Иркутской области от 10.12.2003 № 63-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность», Законом Иркутской области от 12.07.2010 № 70-оз «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области», Федеральным законом 112-ФЗ от 07.07.2003 «О личном подсобном хозяйстве», Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области, Тулунского муниципального района, Гадалейского сельского поселения.

5. Предоставление земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность за плату гражданам и юридическим лицам осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и иными нормативными правовыми документами Российской Федерации, Иркутской области.

6. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами Иркутской области.

Граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены Законом Иркутской области от 12.03.2009 № 8-оз «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан».

7. Порядок предоставления земельных участков в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, собственность, безвозмездное пользование, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут) устанавливается Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами Иркутской области.

8. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом.

- земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством;

- земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом, федеральными законами.

- Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным Кодексом и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

- Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

9. Особенности предоставления гражданам (физическим лицам) в собственность, владение и пользование мелиорированных земель рассматривается в ст. 28 ФЗ «О мелиорации земель».

10. Предоставление недр в пользование, в том числе предоставление их в пользование органами государственной власти субъектов Российской Федерации, оформляется специальным государст-

венным разрешением в виде лицензии, включающей установленной формы бланк с Государственным гербом Российской Федерации, а также текстовые, графические и иные приложения, являющиеся неотъемлемой составной частью лицензии и определяющие основные условия пользования недрами.

11. Право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков, а также право безвозмездного срочного пользования лесными участками возникает и прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях и земельным законодательством, если иное не предусмотрено Лесным Кодексом.

Статья 20. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на

праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного Кодекса, на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного Кодекса;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

13) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

13.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

14) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

15) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса;

16) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

17) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

18) земельного участка лицу, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

19) земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

20) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недр, недропользователю;

21) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

22) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

23) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

23.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

24) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

25) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

26) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

27) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

28) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

29) земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

30) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

31) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

32) земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в подпункте 31 настоящего пункта), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи;

33) земельного участка резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток.

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

4. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

6. Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

Статья 21. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности

1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

2. Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

3. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

4. Порядок предоставления земельных участков для осуществления фермерским хозяйством его деятельности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации

Статья 22. Предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства устанавливается статьей 14 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Статья 23. Предоставление земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания.

2. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Статья 24. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные максимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - 10000 га.

2. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления деятельности крестьянским (фермерским) хозяйствам, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством - 1,9 га.

3. Предельные максимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 2,5 га.

4. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 500 кв.м.

5. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м.

6. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для ведения садоводства – 300 кв.м.

7. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для огородничества – 150 кв.м.

8. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для индивидуальных гаражей – 18 кв.м.

9. Предельные минимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для размещения мелкорозничной торговли (объект капитального строительства) – 30 кв.м.

10. Случаи бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области или в муниципальной собственности, в собственность граждан, а также максимальные размеры земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области и предоставляемых гражданам в собственность бесплатно, устанавливаются Законом Иркутской области от 12.03.2009 № 8-оз «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан».

11. Для целей, не указанных в пунктах 1 - 10 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Статья 25. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

1. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

3) принятие уполномоченным органом решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости";

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

2. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Заявитель вправе представить документы, которые должны быть получены уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия.

4. Предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного

хозяйства (за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами или законами субъекта Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков для указанных целей в первоочередном или внеочередном порядке), гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 Земельного Кодекса.

Статья 26. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным **законом**, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

2. В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

3. Если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

4. В случае, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

5. Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

6. Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

7. В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

8. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении указанных в [пунктах 2 - 4](#) настоящей статьи правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

9. Договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2 - 4 настоящей статьи, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

10. Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

11. В случае, если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления или на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления, такой земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении остальных лиц.

Согласие иных лиц, которым принадлежат здания, сооружения или помещения в них, на приобретение такого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование не требуется. В этом случае с указанными лицами заключается соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

12. До установления сервитута, указанного в пункте 11 настоящей статьи, использование земельного участка осуществляется владельцами зданий, сооружений или помещений в них в соответствии со сложившимся порядком использования земельного участка.

13. Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

14. При продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 39.20 Земельного Кодекса, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Статья 27. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сро-

ком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством. Могут быть прекращены:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 28. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее - заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом РФ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 29. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Гадалейского муниципального образования в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т. д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования.

4. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 30. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации. С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
- администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;
- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Глава IX. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 31. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Гадалейского муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) размещение следующих объектов муниципального значения Гадалейского муниципального образования при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах Гадалейского муниципального образования;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Гадалейского муниципального образования, в случаях, установленных законами Иркутской области.

4. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;
- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 32. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Гадалейского муниципального образования.

2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- 1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- 2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- 1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- 2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

- 1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- 2) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- 3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- 2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Глава X. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 33. Действие Правил по отношению к генеральному плану Гадалейского муниципального образования, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный генплан, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Гадалейского муниципального образования по представлению соответствующих заключений, орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, Комиссия могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Гадалейское муниципального образования;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 34. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения органом местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

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

2) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории сельского поселения;

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

Статья 35. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

3. Глава Гадалейского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Гадалейского муниципального образования в сети «Интернет».

4. Администрация Гадалейского муниципального образования осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Гадалейского муниципального образования, схеме территориального планирования Иркутской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.

5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Гадалейского муниципального образования направляет проект о внесении изменений в Правила главе Гадалейского муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава Гадалейского муниципального образования при получении от администрации Гадалейского муниципального образования проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила до проведения публичных слушаний администрация Гадалейского муниципального образования в обязательном порядке обеспечивает его опубликование, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Гадалейского муниципального образования в сети «Интернет».

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Гадалейского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами думы Гадалейского муниципального образования, настоящими Правилами

6. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

7. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений,

расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Гадалейского муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

8. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Гадалейского муниципального образования Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет измененный проект Правил главе Гадалейского муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава Гадалейского муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в думу Гадалейского муниципального образования для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Дума Гадалейского муниципального образования по результатам рассмотрения проекта измененных Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект измененных Правил главе Гадалейского муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Измененные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Гадалейского муниципального образования в сети «Интернет».

12. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил в судебном порядке.

16. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

Изменения в статью 37 настоящих Правил, в части объектов с особыми условиями использования территорий, могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава XI. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 36. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

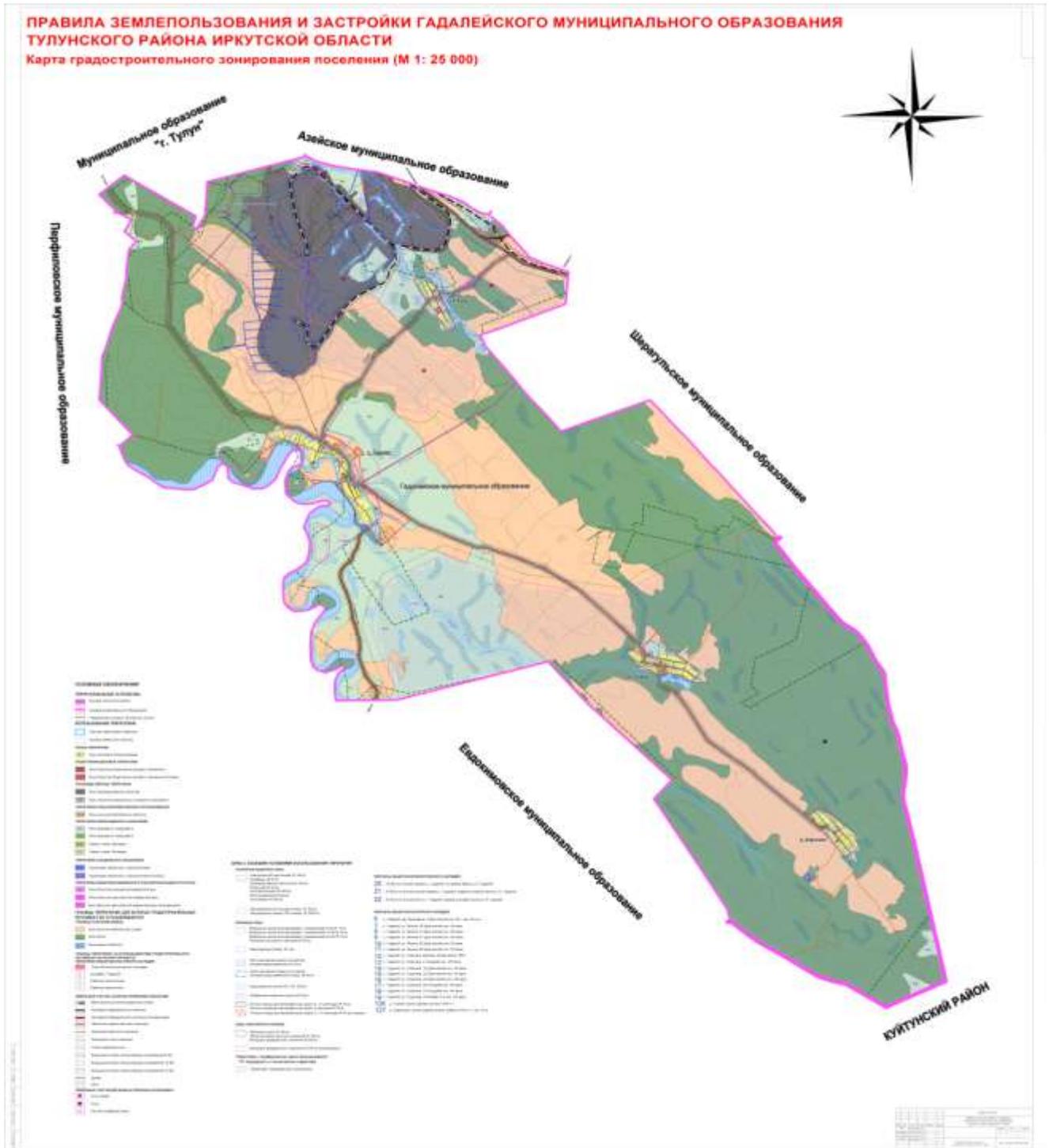
Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 37. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки

РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 38. Карта градостроительного зонирования Гадалейское муниципального образования (М 1:25000)



Статья 39. Карта градостроительного зонирования с. Гадалей (М 1:5000)



РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Гадалейское муниципального образования

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Гадалейское муниципального образования:

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
Код	Наименование	Код	Наименование	Наименование
Ж	Жилые зоны	Ж-1	<i>Зона застройки жилыми домами</i>	Земельные участки, предназначенные преимущественно под размещение жилой застройки: индивидуальные жилые дома этажностью до 3 этажей (с учетом мансарды), блокированные, многоквартирные (двухквартирные, 4х-квартирные, 8ми-квартирные двухэтажные).
ОД	Общественно-деловые зоны	ОД-1	<i>Зона объектов общественного-делового назначения</i>	Земельные участки, предназначенные преимущественно м под административно-управленческие организации, объекты обслуживания повседневного спроса, дома культуры, общеобразовательные учреждения, объекты соцкультбыта.
П	Производственные зоны	П-1	<i>Зона производственных объектов</i>	Земельные участки под объекты производственного назначения, производственные постройки, мастерские, складские помещения.
		П-2	<i>Зона коммунально-складского назначения</i>	Земельные участки, предназначенные под объекты коммунально-складского назначения
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования	СХ-1	<i>Зона объектов сельскохозяйственных угодий</i>	Земельные участки, предназначенные под выращивание сельскохозяйственных культур.
		СХ-2	<i>Зона объектов сельскохозяйственного использования</i>	Земельные участки, предназначенные под размещение предприятий по производству и переработке сельскохозяйственной продукции
Р	Зоны рекреационного назначения	Р-1	<i>Зона природного ландшафта</i>	Самодельная рекреация без специального обустройства. Зоны Р-1, расположенные вне границ населенного пункта, могут являться неплодородными землями сельскохозяйственных угодий (пастбища, сенокосы).
		Р-2	<i>Зеленые насаждения общего пользования</i>	Земельные участки покрытые древесно-кустарниковой растительностью

		Р-3	<i>Скверы, парки, бульвары</i>	Другие рекреационные объекты длительного и кратковременного отдыха
СН	Зоны специального назначения	СН	<i>Зона связанная с захоронениями</i>	Земельные участки, предназначенные под размещение кладбищ, полигонов ТБО, свалок временного хранения
	Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	И	<i>Зона объектов инженерной инфраструктуры</i>	Объекты водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, связи, телевидения, радиовещания.
		Т	<i>Зона объектов транспортной инфраструктуры.</i>	Автомобильные дороги всех категорий, объекты железнодорожного транспорта, объекты транспортной инфраструктуры
	Зоны с особыми условиями использования территории Зоны с особыми условиями использования территории		<i>Санитарно-защитные зоны (СЗЗ).</i>	Территории в границах которых происходит негативное воздействие на среду обитания и здоровье человека.
			<i>Охранные зоны</i>	Территории с особыми условиями использования, правовой режим которых определяется ограничениями прав.
			<i>Водоохранные зоны.</i>	Территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.
			<i>Зоны санитарного разрыва.</i>	Территория вокруг железных дорог и автомобильных дорог федерального значения
			<i>Зоны охраны объектов культурного наследия.</i>	Территории, определенные Проектом зон охраны объектов культурного наследия
			<i>Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов.</i>	Территория вокруг подземных источников водоснабжения, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Статья 44. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами: индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный), малой этажности (от 1-3 этажей включительно), многоквартирными жилыми домами (от 1-3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными - жилыми домами с приусадебными земельными участками, для ведения личного подсобного хозяйства, с правом строительства на нем жилого дома.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов спорта (спортивные площадки, корты), объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, существующих садоводств, предусмотренных под реконструкцию и перевод в жилую зону.

3. В жилых зонах допускается размещение объектов благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной парковки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

При осуществлении индивидуального жилищного строительства, а также выполнении схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

6. Градостроительным зонированием Гадалейского муниципального образования предусматривается - зона застройки жилыми домами – Ж-1.

Зона застройки жилыми домами – Ж-1

Зона жилой застройки выделена для постоянного проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием сельскохозяйственных животных и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Ж-1

Разрешенное использование земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки под размещение индивидуальных, отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками (ИЖС);	Предельный (минимальный и (или) максимальный) размер земельных участков для ведения ЛПХ, регламентируется в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 N 112-ФЗ	В зоне жилой застройки запрещается размещение нежилых объектов, недопустимых к размещению на территории жилой застройки по санитарно-гигиеническим требованиям.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Ж-1

Разрешенное использование земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства с правом размещения жилого дома и хозяйственных построек (ЛПХ);</p> <p>Земельные участки под размещение блокированных, и (или) многоквартирных жилых домов (до 3 этажей, включая мансардный) с приквартирными земельными участками и без таковых;</p>	<p>(ред. от 21.06.2011) "О личном подсобном хозяйстве" и Законом Иркутской области от 12.07.2010 N 70-ОЗ (ред. от 30.12.2011) "О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области".</p> <p>Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту при формировании нового земельного участка - 15 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3м., возможно блокировка жилых домов (через брандмауэр), при условии расположения соседнего жилого дома на границе земельного участка и получения соответствующего согласия, с правообладателями смежного земельного участка и жилого дома.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих и (или) пристроенных хозяйственных построек (бани, гаражи и др.) - 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей зданий (включая мансардный) – 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>При строительстве жилого дома ориентировать объект вдоль сложившейся линии регулирования застройки.</p> <p>Организация стоков для отвода дождевых и талых вод с крыш -</p>	<p>Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.</p> <p>При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.</p> <p>Строительство, реконструкцию и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.</p> <p>Содержание пчёл на земельных участках допускается предусматривать в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел, а также дополнениями и изменениями № 8 к СанПиН 2.3.2.1078-01 «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов». Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.3.2.2354-08».</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Ж-1

Разрешенное использование земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	<p>обязательна.</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <p>ограждения земельных участков со стороны улиц должно быть, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и не превышать по высоте 1,8 м;</p> <p>- ограждения между соседними земельными участками должны быть проветриваемые: сетчатые, решетчатые и на высоту не более 2м от уровня земли (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);</p> <p>- ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии (палисадник) должно быть проветриваемым, максимальная высота – 1,2 м.</p>	
<p>Земельные участки для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>Земельные участки для размещения общеобразовательных школ;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с федеральным, региональным земельным законодательством РФ и нормативно-правовыми актами местного самоуправления.</p> <p>Минимальные расстояния от зданий (границ земельных участков) дошкольных организаций до красной линии -10 м</p> <p>Максимальное количество этажей – 2</p> <p>Предельно допустимый коэффициент застройки – 0,4</p> <p>Площадь озеленения территории общеобразовательной школы должна составлять не менее 50%.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования Ж-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;</p> <p>Земельные участки для размещения площадок для сбора бытового мусора с контейнерами;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.</p>
<p>Земельные участки для размещения открытых автостоянок;</p> <p>Земельные участки для размещения почтовых отделений, телеграфа;</p> <p>Земельные участки для размещения отделений и участковых пунктов полиции;</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных объектов жилищно-эксплуатационных организаций и аварийно-диспетчерских служб;</p> <p>Земельные участки для размещения фельдшерско-акушерских пунктов;</p> <p>Земельные участки для размещения аптек;</p> <p>Земельные участки для размещения ветлечебниц, без содержания животных;</p> <p>Земельные участки для размещения оборудования пожарной ох-</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p> <p>При новом строительстве ориентировать объект вдоль сложившейся линии регулирования застройки.</p> <p>Организация стеков для отвода дождевых и талых вод с крыш.</p> <p>Предельное количество этажей зданий – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p>	<p>Выделение участков с предварительным согласованием места расположения объекта.</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **со вспомогательными видами разрешенного использования Ж-1**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
раны (гидранты, резервуары);		
Земельные участки для размещения детских площадок, площадок для отдыха, площадок для спортивных занятий;	Место размещения выбирается с учетом действующих требований санитарного законодательства и нормативной документации по планировке территории. Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Минимальное расстояние от окон жилых и общественных зданий – 10-40 м в зависимости от шумовых характеристик.	

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **с условно разрешенными видами использования Ж-1**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов оказания населению бытовых услуг: бани, сауны, пункты проката, ателье, ремонта обуви, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерских, косметических кабинетов; приемных пунктов химчистки, предприятий по ремонту бытовой техники, металло-деревянных изделий, мебели, слесарных и ремонтных мастерских, похоронных бюро;	Максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего объекта - 600 кв. м Минимальный отступ от границ соседнего участка - 3м. Минимальный отступ для отдельно строящегося туалета не менее 10 м от окружающих жилых построек. Организация стоков для отвода дождевых и талых вод с крыш. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – до 3 м.	Допускается блокировка объектов на смежных земельных участках при условии взаимного согласия правообладателей. Строительство, реконструкцию и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.
Земельные участки для размещения гостиниц, гостиничных комплексов, мотелей, кемпингов, домов приезжих;	Предельное количество этажей зданий – 3 (в том числе мансардный); Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8м, от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.
Земельные участки для размещения гаражей индивидуального	Отдельно стоящие. Отступ при новом строительстве	Объекты индивидуального пользования.

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Ж-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>пользования (не более чем на 2-е машины), теплиц, оранжерей индивидуального пользования, индивидуальные резервуары для хранения воды, индивидуальных колодцев, индивидуальных хозяйственных построек;</p>	<p>от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м. Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3м.,</p>	<p>При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов розничной и мелкооптовой торговли, магазинов;</p> <p>Земельные участки для размещения кафе, столовых и других предприятий общественного питания с количеством посадочных мест до 50;</p>	<p>Отдельно стоящие, и (или) пристроенные к первым этажам жилых домов. Максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего объекта - 600 кв. м Отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м. При новом строительстве ориентировать объект вдоль сложившейся линии регулирования застройки. Минимальный отступ от границ соседнего участка - 3 м. Предельное количество этажей зданий – 3 Высота - до 15 м.; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p>	<p>Допускается размещение объектов в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами со стороны красных линий улиц. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных химических товаров и т. п.). Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов мелкооптовой торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки);</p>	<p>Отдельно стоящие Максимальный размер земельного участка – 100 кв.м. Этажность - 1 этаж. Высота - до 10 м. Отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p>	<p>Выделение земельных участков под объекты мелкооптовой торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки) осуществлять при условии внесения объекта в утвержденную схему размещения нестационарных торговых объектов.</p>
<p>Земельные участки под объекты религиозного назначения;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с федеральным, регио-</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и прави-</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Ж-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	нальным земельным законодательством РФ и нормативно-правовыми актами местного самоуправления.	лами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов

Статья 45. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественно-делового, культурного, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок и парковок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением общественной, культурной, социальной, бытовой деятельности граждан.

2. Проектирование и строительство объектов общественно-деловой зоны осуществляется в соответствии с генеральным планом Гадалейского муниципального образования, схемой территориального планирования муниципального образования Тулунский район, схемой территориального планирования Иркутской области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами, санитарными нормами и правилами и другими нормативно-правовыми актами и документами.

3. В общественно - деловых зонах допускается размещение жилых домов.

Объекты инженерно-технического обеспечения общественно-деловой зоны относятся к вспомогательным видам разрешенного использования. Новое строительство, реконструкция осуществляются в соответствии с требованиями СНиПов, технических регламентов, СанПиН, и других документов к размещению таких объектов в общественно-деловой зоне.

4. Градостроительным зонированием Гадалейского муниципального образования предусматривается - зона объектов общественно-делового назначения – ОД 1

Зона объектов общественно-делового назначения - ОД-1

Зона размещения объектов общественно-делового назначения – выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров местного уровня обслуживания (районных центров) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения зданий администрации, органов местного самоуправления;</p> <p>Земельные участки для размещения офисов, контор различных организаций, фирм, компаний, банков, отделений банков;</p> <p>Земельные участки для размещения отделений, участков пунктов полиции;</p> <p>Земельные участки для размещения клубов, домов культуры, центров общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, кинозалов, объектов досуга;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов предприятий связи: почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;</p> <p>Земельные участки для размещения бань, саун;</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м</p> <p>Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 20 м</p> <p>Предельное количество этажей зданий – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов</p> <p>Допускается совмещение в отдельно стоящих нежилых объектах капитального строительства помещений с различными видами разрешенного использования из регламентируемых настоящим разделом.</p> <p>Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов религии (церкви, храмы, часовни, молельные дома, мечети и пр.);</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Вместимость - до 100 мест</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, минимальное количество этажей, отступы от границ земельного участка - не нормируется; площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов лечебных учреждений со стационаром, медицинских кабинетов;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов амбулаторно-поликлинических и медико-оздоровительных учреждений, фельдшерско - акушерских пунктов, аптек; станций переливания</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - не нормируется (в соответствии с проектом)</p> <p>Предельное количество этажей зданий – 3.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p> <p>Допускается совмещение в отдельно стоящих нежилых объектах капитального строительства помещений с различными видами</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>крови;</p> <p>Земельные участки для размещения молочных кухонь и раздаточных пунктов;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов медико-реабилитационных и коррекционных учреждений, в том числе для детей;</p> <p>Земельные участки для размещения пунктов первой медицинской помощи, станций скорой медицинской помощи;</p>	<p>8м, от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м.</p> <p>Отступ от границы земельного участка – в соответствии с проектом.</p>	<p>разрешенного использования из регламентируемых настоящим разделом.</p> <p>Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения</p> <p>Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>Земельные участки для размещения общеобразовательных школ;</p> <p>Земельные участки для размещения внешкольных учреждений дополнительного образования;</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Минимальный отступ допустимого размещения зданий, строений, сооружений от передней границы участка – в соответствии с проектом.</p> <p>Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 8 м.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p> <p>Перепрофилирование объектов недопустимо.</p>
<p>Земельные участки для размещения спортивных залов, физкультурно-оздоровительных сооружений и (или) комплексов, бассейнов;</p>	<p>Минимальный отступ допустимого размещения зданий, строений, сооружений от передней границы участка – в соответствии с проектом</p> <p>Предельное количество этажей зданий – в соответствии с проектом.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 8 м.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p> <p>Перепрофилирование объектов недопустимо</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов розничной и мелко-</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Максимальная площадь земель-</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>оптовой торговли, магазинов; Земельные участки для размещения открытых рынков, торговых рядов, базаров, ярмарок, выставок товаров; Земельные участки для размещения кафе, столовых, закусочных, и других предприятий общественного питания, с количеством посадочных мест до 100; Земельные участки для размещения ателье, пунктов проката, ремонта обуви, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерских, косметических кабинетов; приемных пунктов химчисток, предприятий по ремонту бытовой техники, металло-деревянных изделий, мебели, слесарных и ремонтных мастерских; Земельные участки для размещения административных и офисных объектов жилищно-эксплуатационных организаций и аварийно-диспетчерских служб;</p>	<p>ного участка для отдельно стоящего объекта - 600 кв. м Минимальная площадь земельного участка - 30 кв.м Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 8 м. Противопожарные разрывы между зданиями и хозяйственными постройками на соседних приусадебных участках могут составлять от 6 до 15 м. в зависимости от степени огнестойкости здания. Предельное количество этажей зданий – 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Максимальная высота ограждения – 1,5 м.</p>	<p>санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов. Допускается совмещение в отдельно стоящих нежилых объектах капитального строительства помещений с различными видами разрешенного использования из регламентируемых настоящим разделом. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p>
<p>Земельные участки для размещения гостиниц, гостиничных комплексов, мотелей, кемпингов, домов приезжих;</p>	<p>Отдельно стоящие, встроенные, пристроенные в иные объекты. Вместимость - в соответствии с проектом Предельное количество этажей зданий – 3, (включая мансардный). Отступ от красной линии - не менее 10 м.</p>	
<p>Земельные участки для размещения объектов мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки);</p>	<p>Отдельно стоящие Общая площадь помещений – до 150 кв.м Максимальный размер земельного участка – 600 кв.м. Этажность – 1 этаж. Высота – до 10 м. Отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов – не менее - не менее 5 м.</p>	<p>Выделение земельных участков под объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки) осуществлять при условии внесения объекта в утвержденную схему размещения нестационарных торговых объектов.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;</p> <p>Земельные участки для размещения площадок для сбора отходов и мусора;</p> <p>Земельные участки для размещения общественных туалетов;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.</p>
<p>Земельные участки для размещения автомобильных парковок;</p>	<p>Удельные размеры площадок для стоянок автомашин – не менее 0,8 кв.м/чел.</p> <p>Максимальное число машиномест – в соответствии с проектом</p>	
<p>Земельные участки для размещения объектов пожарной охраны;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p> <p>Минимальные расстояния до границ земельных участков объектов пожарной охраны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 м – от красной линии; - 50 м – от границ земельных участков жилых зданий; - 50 м – от общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений. 	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов</p>
<p>Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);</p>		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов придорожного сервиса - автозаправочных, авто-газозаправочных станций, автосервисных, шиномонтажных мастерских, автомоек, магазинов, кафе, закусовых;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>Санитарная зона от объектов не должна превышать 100 м. Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами</p>
<p>Земельные участки для размещения встроенно-пристроенных жилых квартир с земельными участками;</p> <p>Земельные участки для размещения индивидуальных, отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками (ИЖС);</p>	<p>Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту при формировании нового земельного участка -15 м.</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 8 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 5 м. Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3м., возможно блокировка жилых домов (через брандмауэр), при условии расположения соседнего жилого дома на границе земельного участка и получения соответствующего согласия, с правообладателями смежного земельного участка и жилого дома.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих и (или) пристроенных хозяйственных построек (бани, гаражи и др.) - 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей зданий (включая мансардный) – 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>При строительстве жилого дома ориентировать объект вдоль сложившейся линии регулирования застройки.</p>	<p>В зоне жилой застройки запрещается размещение нежилых объектов, недопустимых к размещению на территории жилой застройки по санитарно-гигиеническим требованиям.</p> <p>Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.</p> <p>При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.</p> <p>Строительство, реконструкцию и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.</p> <p>Содержание пчёл на земельных участках допускается предусматривать в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел, а также дополнениями и измене-</p>

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования ОД-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	<p>Организация стоков для отвода дождевых и талых вод с крыш - обязательна.</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <p>ограждения земельных участков со стороны улиц должно быть, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и не превышать по высоте 1,8 м;</p> <p>- ограждения между соседними земельными участками должны быть проветриваемые: сетчатые, решетчатые и на высоту не более 2м от уровня земли (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);</p> <p>- ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии (полисадник) должно быть проветриваемым, максимальная высота – 1,2 м.</p>	<p>ниями № 8 к СанПиН 2.3.2.1078-01 «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.3.2.2354-08».</p>

Статья 46. Производственные зоны

1. Производственные зоны предназначены для размещения объектов производственных предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду.

Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. В производственных зонах, предназначенных для размещения промышленных, коммунально-складских объектов 2, 3, 4, 5 класса опасности, разрешается размещение только существующих объектов 2, 3, 4, 5 класса опасности без увеличения площади земельного участка и санитарно-защитной зоны производств и объектов.

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

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

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, ле-

карственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Градостроительным зонированием Гадалейское муниципального образования предусматривается

– зона производственных объектов – П-1;

- зона объектов коммунально-складского назначения – П-2.

Зона производственных объектов – П-1

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения добычи недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленных объектов;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p> <p>- СП 2.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p> <p>- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;</p> <p>- СП 56.13330.2011 «Производственные здания».</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. Предусматривать охранные, санитарно-защитные, технические и иные зоны с особыми условиями использования.</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции;</p> <p>Земельные участки для размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;</p>		
<p>Земельные участки для складирования, хранения и утилизации полигонов ТБО;</p> <p>Земельные участки для размещения мусороперерабатывающих заводов;</p> <p>Земельные участки для размещения шламохранилищ;</p> <p>Земельные участки для размещения мест утилизации трупов животных;</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются заданием на проектирование, в соответствии с</p> <p>-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;</p> <p>-СП42.13330.2011 (Градостроительство.</p>	<p>Земельные участки для складирования, хранения и утилизации ТБО;</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	Планировка и застройка городских и сельских поселений).	

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования П-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения; Земельные участки для размещения площадок для сбора отходов и мусора, с контейнерами;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства. Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.
Земельные участки для размещения зданий управления, конструкторских бюро, учебных заведений, поликлиник, научно-исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием предприятий; Земельные участки для размещения пунктов оказания медицинской помощи; Земельные участки для размещения магазинов; Земельные участки для размещения предприятий общественного питания (кафе, столовых); Земельные участки для размеще-	Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; -СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; -СП 56.13330.2011 «Производственные здания». Противопожарные расстояния	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
ния стоянок автомобильного транспорта для обслуживания работников и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства);	между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».	
Земельные участки для размещения объектов пожарной охраны;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. Минимальные расстояния до границ земельных участков объектов пожарной охраны: - 10 м – от красной линии; - 50 м – от границ земельных участков жилых зданий; - 50 м – от общеобразовательных школ, дошкольных организаций и лечебных учреждений.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов
Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования П-1 не предусматриваются.

Зона объектов коммунально-складского назначения – П-2

Застройка и использование территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих объектов, сооружений и предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения материально-технического снабжения, сбыта и заготовок, товарных и специализированных складов;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>
<p>Земельные участки для размещения логистических комплексов; Земельные участки для размещения предприятий коммунального и жилищно-коммунального хозяйства; Земельные участки для размещения предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;</p> <p>Земельные участки для размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;</p> <p>Земельные участки для размещения промышленных предприятий 4-5 класса опасности;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебо-</p>	<p>- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; - СП 56.13330.2011 «Производственные здания»; - СНиП 31-04-2001 «Складские здания».</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования П-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>печение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов по сервисному обслуживанию грузовых, легковых, сельскохозяйственных машин;</p> <p>Земельные участки для размещения автопарков, гаражей пассажирского, грузового, легкового транспорта, сельскохозяйственных машин;</p>		

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования П-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;</p> <p>Земельные участки для размещения площадок для сбора отходов и мусора, с контейнерами;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.</p>
<p>Земельные участки для размещения магазинов оптовой и мелкооптовой торговли, рынков промышленных товаров, магазинов;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p>	

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **со вспомогательными видами разрешенного использования П-2**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения стоянок автомобильного транспорта;</p> <p>Земельные участки для размещения учреждений бытового обслуживания: ателье, пунктов проката, ремонта обуви, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерских, косметических кабинетов, приемных пунктов химчисток, предприятий по ремонту бытовой техники, металлодеревянных изделий, мебели, слесарных и ремонтных мастерских;</p>	<p>-СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p> <p>- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;</p> <p>- СП 56.13330.2011 «Производственные здания»;</p> <p>- СНиП 31-04-2001 «Складские здания».</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	
<p>Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);</p>		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **с условно разрешенными видами использования П-2**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленных объектов 2-3 класса опасности (при условии выполнения проекта сокращения санитарно-защитной</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СП 42.13330.2011 «Градостроительств</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования П-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
зоны и утверждения в установленном действующим законодательством порядке);	<p>о. Планировка и застройка городских и сельских поселений);</p> <ul style="list-style-type: none"> - СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; - СП 56.13330.2011 «Производственные здания»; - СНиП 31-04-2001 «Складские здания». <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	

Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования

1. Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственного назначения: пашни, пастбища полевые земельные участки, сады; земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного производства, и переработки сельскохозяйственной продукции; земельные участки, предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садовых, дачных объединений, садоводства и (или) огородничества.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации для размещения зон размещения объектов сельскохозяйственного назначения (далее производственных зон) и связанных с ними коммуникаций следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для сельского хозяйства, либо на сельскохозяйственных угодьях худшего качества. Размещение производственных зон на пашнях, землях, орошаемых и осушенных, занятых многолетними плодовыми насаждениями, защитными лесами допускается в исключительных случаях.

2. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду, нарушающее плодородный слой.

3. Градостроительным зонированием Перфиловского муниципального образования предусматриваются следующие виды зон сельскохозяйственного использования - *зона объектов сельскохозяйственного использования – СХ-2*.

Зона объектов сельскохозяйственного использования – СХ-2

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий;</p> <p>Земельные участки для размещения животноводческих предприятий;</p> <p>Земельные участки для размещения птицеводческих предприятий;</p> <p>Земельные участки для размещения звероводческих предприятий;</p> <p>Земельные участки для размещения предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции;</p> <p>Земельные участки для размещения предприятий по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей;</p> <p>Земельные участки для размещения ветеринарных учреждений;</p> <p>Земельные участки для размещения теплиц и парников;</p> <p>Земельные участки для размещения промысловых цехов;</p> <p>Земельные участки для размещения материальных складов;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p> <p>- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;</p> <p>- СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);</p> <p>Другие действующие нормативно-правовые документы.</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	<p>Размер санитарно-защитных зон, а также условия размещения на их территории объектов, зданий и сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Территория санитарно-защитных зон из землепользования не изымается и должна быть максимально использована для нужд сельского хозяйства.</p>

Зона объектов сельскохозяйственного использования – СХ-2

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения транспортных, энергетических и другие объекты, связанных с сельскохозяйственными предприятиями;</p> <p>Земельные участки для размещения питомников;</p> <p>Земельные участки для размещения научно-исследовательских объектов обеспечения сельского хозяйства;</p>		
<p>Земельные участки для ведения садоводства и огородничества в садовом (дачном) обществе, с правом возведения садового домика, хозяйственных строений и сооружений;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с федеральным, региональным земельным законодательством РФ и нормативно-правовыми актами местного самоуправления.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого строения (или дома) – 1 м.</p> <p>Отступ до объекта при новом строительстве от красной линии: автомобильной дороги - не менее 5 м; проезда - не менее 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей зданий – 3.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальная высота – 1,5 м; - ограждения между участками должны устраиваться из прозрачных или не затеняющих материалов. 	<p>Не допускается возводить жилые дома на землях сельскохозяйственного назначения, вне границ населенного пункта.</p> <p>Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p> <p>Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.</p> <p>Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.</p> <p>В указанной зоне не допускается стоянка грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 2 тонн и сельхозтехники.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения, объектов хозяйственного назначения;</p> <p>Земельные участки для размещения площадок для организации сбора отходов, мусора;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.</p>
<p>Земельные участки для размещения цехов по приготовлению кормов, силосных ям, включая использование пищевых отходов;</p> <p>Земельные участки для размещения хранилищ навоза и помета;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений); <p>Другие действующие нормативно-правовые документы.</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования СХ-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленных объектов;	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений); <p>Другие действующие нормативно-правовые документы.</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	Размещение осуществлять только в границах населенного пункта и класс опасности промышленных объектов не выше 4.

Статья 48. Зоны рекреационного назначения

1. Зоны рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя зоны природного ландшафта, парки, сады, леса, лесопарки.

2. В состав рекреационных зон включаются земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения (земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, санаториев, парков и т.д., вне земель оздоровительного назначения), территории занятые лесопарками, выполняющие защитные и санитарно-гигиенические функции скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Градостроительным зонированием Гадалейское муниципального образования предусматриваются:

- зона природного ландшафта – Р-1;

- зона лесов РФ, озелененных территорий общего пользования. – Р-2

Зона природного ландшафта – Р-1

Зона включает не занятые застройкой, естественные природные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

В границах населенных пунктов – зона природного ландшафта – представлена в виде незастроенных естественных природных территорий в составе жилой, общественной, производственной застройки, в том числе площадки различного функционального назначения, участки жилой, общественной, производственной застройки, пешеходные коммуникации, улично-дорожная сеть населенного пункта, технические зоны инженерных коммуникаций.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства. Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.
Земельные участки для размещения объектов улично-	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры	Только в границах населенных пунктов.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>дорожной сети: автомобильных дорог, проездов, проходов, остановочных пунктов общественного транспорта; Земельные участки для размещения пешеходных коммуникаций;</p>	<p>объектов устанавливаются в соответствии с категорией дорог.</p>	
<p>Земельные участки (вне границ населенных пунктов) для размещения сельскохозяйственных угодий (пастбищ и сенокосов);</p>	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством РФ.</p>	<p>Формирование земельных участков возможно только вне границ населенных пунктов. Застройка земельных участков не производится. Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; Земельные участки для размещения детских площадок, площадок для отдыха; Земельные участки для размещения мест пикников, костров; Земельные участки для размещения пляжей; Земельные участки для размещения набережных; Земельные участки для размещения охраняемых ландшафтов; Земельные участки для размещения водоёмов; Земельные участки для размещения спортплощадок, спортивно-оздоровительных сооружений; Земельные участки для размещения тренировочных баз; Земельные участки для размещения открытых танцплощадок, дискотек, летних театров, кинотеатров, концертных площадок, открытых эстрад;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: - СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; - СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения». Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м; Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p>	<p>–</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения прокатов игрового и спортивного инвентаря;		

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования Р-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтаны, малые архитектурные формы;</p> <p>Земельные участки для размещения площадок для организации сбора отходов, мусора;</p> <p>Земельные участки для размещения общественных туалетов;</p> <p>Земельные участки для размещения автостоянок для временного пребывания индивидуальных легковых автомобилей;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; -СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений); Другие действующие нормативно-правовые документы. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	<p>Только при наличии основных видов разрешенного использования. Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.</p>

Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);		
---	--	--

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Р-1

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов мелкорозничной торговли;	<p>Минимальная площадь земельного участка - 30 кв.м</p> <p>Отступ при новом строительстве от красных линий: автомобильных дорог вдоль улиц - не менее 10 м; от красных линий вдоль проездов - не менее 8 м.</p> <p>Противопожарные разрывы между зданиями и хозяйственными постройками на соседних приусадебных участках могут составлять от 6 до 15 м. в зависимости от степени огнестойкости здания.</p> <p>Предельное количество этажей зданий – 3</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Максимальная высота ограждения – 1,5 м</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов.</p> <p>Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения.</p> <p>Реконструкция объекта недвижимости, не должна уменьшить существующий отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов, на величину более чем разрешенная при новом строительстве настоящими Правилами.</p> <p>Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки);</p> <p>Земельные участки для размещения летних кафе;</p>	<p>Отдельно стоящие</p> <p>Общая максимальная площадь помещений – до 150 кв.м</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 600 кв.м.</p> <p>Этажность – 1 этаж.</p> <p>Высота – до 10 м.</p> <p>Отступ от красных линий автомобильных дорог вдоль улиц, от красных линий вдоль проездов – не менее - не менее 5 м.</p>	<p>Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.</p>
Земельные участки для размещения площадок для выгула собак;	Максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.	

Зона лесов РФ, озелененных территорий общего пользования.– Р-2

Леса РФ регламентируются в соответствии с Лесохозяйственным регламентом Тулунского лесничества, утвержденным приказом Агентства лесного хозяйства от 11.01.2011г № 16 -ра "Об утверждении лесохозяйственных регламентов", и внесенными в них изменениями.

Озелененные территории общего пользования (в границах населенных пунктов) – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, набережных, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе жилой, общественной, производственной застройки, в том числе площадки различного функционального назначения, участки жилой, общественной, производственной застройки, пешеходные коммуникации, улично-дорожная сеть населенного пункта, технические зоны инженерных коммуникаций.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Леса РФ	Регламентируется в соответствии с Лесохозяйственным регламентом Тулунского лесничества, утвержденным приказом Агентства лесного хозяйства от 11.01.2011г № 16 -ра "Об утверждении лесохозяйственных регламентов" Распоряжение лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством.	Регламентируется в соответствии с Лесохозяйственным регламентом Тулунского лесничества, утвержденным приказом Агентства лесного хозяйства от 11.01.2011г № 16 -ра "Об утверждении лесохозяйственных регламентов"
Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения лесопарков, парков, скверов; Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения ботанических садов; Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения детских площадок, площадок для отдыха; Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;	Минимальный процент озеленения - 70%	Застройка территорий не производится. Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.
Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием	При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства. Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования Р-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения площадок для организации сбора отходов, мусора, с контейнерами; Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения общественных туалетов;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Р-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Р-2

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки (в населенных пунктах) для размещения площадок для выгула собак;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	Застройка территорий не производится. Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.

Скверы, парки, бульвары – Р-3

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки, предназначенные для размещения мест общего пользования, лесопарки, парки, скверы, бульвары, набережные, пляжи. Земельные участки, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физической культурой и спортом	Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и заданием на проектирование. Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50%. Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 15 до 30 м. Территорию зеленых насаждений принимать 70-75% общей площади зоны; аллеи, дорожки, площадки - 30-25%.	Устройство ливневой канализации, прогулочных и велосипедных дорожек в твердом покрытии; На территории сквера запрещается размещение застройки Использование территории не должно приводить к резкому изменению природно-ресурсного потенциала; нарушать устойчивые межкомпонентные и межсистемные взаимосвязи в ландшафте; ухудшать экологические условия, и условия жизнедеятельности человека.
Объекты инженерно-технического, транспортного обеспечения, объекты хозяйственного назначения	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Р-3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
		соответствии с требованиями действующего законодательства. Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования Р-3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов вспомогательных строений и инфраструктура для отдыха: фонтаны, малые архитектурные формы, сооружения, необходимые для организации пешеходного движения.	Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и заданием на проектирование. Для объектов, для которых требуется отдельный земельный участок, площадь земельных участков принимать в соответствии с требованиями СНиП, технических регламентов, СанПиН и др. документов к размещению таких объектов в рекреационной зоне. Возведение объектов осуществлять на участках, где нет лесов.	Открытые площадки. Устройство ливневой канализации. Площадь покрытий площадок не более 20% площади всей зоны На территории зоны запрещается размещение застройки, кроме строений и сооружений вспомогательной инфраструктуры. Общая площадь покрытий в зоне не должна превышать 30 % площади всей зоны
Площадки для мусоросборников		
Парковки для обслуживания территории зоны		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Р-3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования Р-3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки)</p> <p>Спортплощадки; спортивные площадки, теннисные корты, игровые площадки;</p> <p>Кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50.</p> <p>Общественные туалеты</p>	<p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и заданием на проектирование.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами с учетом санитарной зоны объектов</p> <p>Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных химических товаров и т. п.).</p> <p>Размещение объектов возможно после положительных публичных слушаний или после внесения изменений в данные Правила</p>

Статья 49. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Зоны объектов инженерной инфраструктуры - предназначены для размещения объектов трубопроводного транспорта, объектов энергетики, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки, объектов связи, телевидения, радиовещания, информатики.

Зоны объектов транспортной инфраструктуры - предназначенные для обеспечения транспортного сообщения между населенными пунктами Российской Федерации, административным центром Тулунского района и населенными пунктами сельского поселения, между населенными пунктами поселений Тулунского района, и объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, автомобильные дороги федерального значения, автомобильные дороги регионального значения, местного значения в том числе искусственные дорожные сооружения, являющиеся технологическими частями автомобильных дорог федерального значения и автомобильных дорог регионального значения, местного значения;

Зона объектов инженерной инфраструктуры – И

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования И

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования **И**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов водоснабжения;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов водоотведения;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов теплоснабжения;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов газоснабжения;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов электроснабжения, энергетики;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов связи, радио, телевидения и информатики;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:</p> <p>- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;</p> <p>- СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);</p> <p>Другие действующие нормативно-правовые документы.</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p> <p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования **И**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
<p>Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования **И**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
		Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.
Земельные участки для размещения зданий и сооружений для обслуживания работников и для обеспечения деятельности объекта инженерной инфраструктуры; Земельные участки для размещения стоянок автомобильного транспорта;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	Новое строительство, реконструкцию, нормы расчета количества машино-мест осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.
Земельные участки для размещения оборудования пожарной охраны (гидранты, резервуары);		

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенными видами использования **И** не предусматриваются.

Зона объектов транспортной инфраструктуры – Т

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации («Земельный Кодекс РФ», ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.).

Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Т

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения автомобильных дорог, конструктивных элементов автомобильных дорог, дорожных сооружений;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов устанавливаются в зависимости от категории дорог	
<p>Земельные участки для размещения объектов по обслуживанию автомобилей;</p> <p>Земельные участки для размещения автопарков;</p> <p>Земельные участки для размещения автодромов;</p> <p>Земельные участки для размещения стоянок автомобильного транспорта;</p> <p>Земельные участки для размещения гаражей (хранение индивидуального автотранспорта);</p> <p>Земельные участки для размещения станций технического обслуживания (СТО), автозаправочных (АЗС), автогазозаправочных (АГЗС) станций, моек;</p>	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов устанавливаются заданием на проектирование Максимальная высота ограждения – 2 м Отступ от красной линии - не менее 5 м при новом строительстве</p>	
Земельные участки для размещения объектов железнодорожного транспорта	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры объектов устанавливаются заданием на проектирование.</p> <p>Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.</p> <p>На неохраняемых пересечениях железных дорог с автомобильными дорогами и улицами в одном</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p> <p>Предусматривать охранные, санитарно-защитные, технические и иные зоны с особыми условиями использования</p> <p>Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами Администрации поселения, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо-, нефте-, нефтепродуктопроводов и т.п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории</p>

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования Т

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	<p>уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл.10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.</p> <p>Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.</p> <p>Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.</p>	<p>опасности.</p> <p>Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования Т

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения;	<p>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p>	<p>При размещении объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры в целях предотвращения вредного воздействия перечисленных объектов на жилую, общественную застройку и рекреационные зоны устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями действующего</p>

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **со вспомогательными видами разрешенного использования Т**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
		законодательства. Для санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и территорий, на которых они расположены, от возможного загрязнения устанавливаются зоны санитарной охраны.
<p>Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и объектов железнодорожного транспорта;</p> <p>Земельные участки для размещения стоянок автомобильного транспорта для обслуживания работников и для обеспечения деятельности объекта;</p>	<p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; -СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений); Другие действующие нормативно-правовые документы. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.</p>	
<p>Земельные участки для размещения объектов розничной торговли и общественного питания в зданиях СТО, АЗС, АГЗС моек.</p>	<p>Встроенные в объекты основного вида разрешенного использования. Общая площадь помещений – до 100 кв.м.</p>	

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **с условно разрешенными видами использования Т не предусматриваются.**

Статья 50. Зоны специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения - кладбищ; специального назначения - для складирования и захоронения отходов, скотомогильников, шламохранилищ, полигонов ТБО, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

4. Градостроительным зонированием Перфиловского муниципального образования предусматривается - *зона связанная с захоронениями – СН*

Зона специального назначения– СН

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для **размещения кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения** установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Главного государственного врача РФ от 28.06.2011 № 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

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

- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для **складирования, хранения и утилизации твердо-бытовых и отдельных видов промышленных отходов** установлены следующими нормативными правовыми актами:

– МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»;

– СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила»;

– СНиП 2.01.28-85 «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию»;

– Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

– СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

– Федеральный закон от 30.03.99 г. № 52 – ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»

– «Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации». МДС 13-8.2000;

– СП 42.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования СН

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения кладбищ;	<p>Площадь земельного участка - не более 40 га. Площадь захоронений – не менее 65-75% Максимальная высота оград –1,5 м Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами: -СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»; -СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; -СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).</p>	<p>Для предприятий, производств и объектов, расположенных в зоне специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p>
Земельные участки для складирования, хранения и утилизации ТБО;	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются заданием на проектирование, в соответствии с -СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.</p>
Земельные участки для размещения мусороперерабатывающих заводов;		

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с основными видами разрешенного использования СН

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
	иных объектов»; -СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).	
Земельные участки для размещения свалки временного хранения ТБО;	Максимальная площадь земельного участка не более 1 га.	Строительство, реконструкцию, нормы расчета количества машино-мест и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, технических регламентов.
Земельные участки для размещения шламохранилищ;		
Земельные участки для размещения мест утилизации трупов животных;	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов.	Строительство, реконструкцию, нормы расчета количества машино-мест и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, технических регламентов.

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования СН

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов инженерно-технического обеспечения ;	Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объ-	

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **со вспомогательными видами разрешенного использования СН**

Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2	3
Земельные участки для размещения объектов транспортного обеспечения;	екта устанавливаются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.	
Земельные участки для размещения стоянок автомобильного транспорта;	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются заданием на проектирование в соответствии с параметрами основных объектов.	Нормы расчета количества машино-мест и эксплуатацию осуществлять с условиями соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, технических регламентов.

3. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства **с условно разрешенными видами использования СН не предусматриваются.**

Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, и могут не совпадать с границами территориальных зон.

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов, поддержания и эффективного использования исторической застройки, повышения привлекательности поселения, сохранения его уникальной среды, в Гадалейском муниципальном образовании устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные зоны;
- 2) водоохранные зоны;
- 3) зоны санитарного разрыва;
- 4) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 5) охранные зоны
- 6) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются, наряду с основными, дополнительные регламенты, которые являются, по отношению к основным, приоритетными.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)

В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта санитарно-защитными зонами (СЗЗ). Для групп промышленных предприятий должна быть установлена единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годичного цикла натуральных наблюдений для действующих предприятий.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- 1) обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- 2) создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- 3) организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации санитарно-защитных зон, а для групп предприятий и промышленных зон должны быть разработаны проекты единых санитарно-защитных зон. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

Санитарно-защитные зоны регламентируются Федеральным Законом от 30.03.1999г «О санитарно-защитном благополучии населения» № 52-ФЗ, Федеральным Законом от 10.01.2002г «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка, и утверждаются главой поселения.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий

Запрещается	Допускается
<ul style="list-style-type: none"> - Жилые зоны и отдельные объекты для проживания людей - Рекреационные зоны и отдельные объекты - Коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки - Предприятия по производству лекарственных веществ и средств, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий - Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов 	<ul style="list-style-type: none"> - Сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания - Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство - Пожарные депо - Бани - Прачечные - Объекты торговли и общественного питания - Мотели - Гаражи - Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта - Автозаправочные станции

<ul style="list-style-type: none"> - Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды - Спортивные сооружения - Парки отдыха - Образовательные и детские учреждения - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - Связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения - Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий - Местные транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-газо-проводы - Артезианские скважины, для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды - Канализационные насосные станции - Сооружения оборотного водоснабжения - Питомники растений для озеленения промплощадки и санитарно-защитной зоны
---	--

Охранные зоны

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

От подземных источников водоснабжения, расположенных в поселении необходимо установить зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, от подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом ЗСО в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Источником водоснабжения населённых пунктов Гадалейского муниципального образования являются подземные источники (скважины, колодцы).

На территории поселения зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины) I, II, III пояса не установлены.

От подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» пункт 2.2:

- граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора
- при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод;

- граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от 14 марта 2002г №10.

Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

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

Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений видов объектов, вызывающих микробное и химическое загрязнение подземных вод (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища, склады го-

рюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопители промстоков, шламохранилища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции всех видов разрешенных объектов обязательно наличие организованного водоснабжения, канализования, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

Ограничения на территории III пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов, вызывающих химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГМС, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.).

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

В соответствии с Водным кодексом водоохраной зоной (ВЗ) является территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии, а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до 10 км - в размере 50 м;
- 2) от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- 3) от 50 км и более - в размере 200 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования посредством передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

Регламенты использования территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос

Запрещается	Допускается
<p align="center">Прибрежная защитная полоса</p> <ul style="list-style-type: none"> - Использование сточных вод для удобрения почв - Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ - Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений - Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств) - Распашка земель - Размещение отвалов размываемых грунтов - Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн - Проведение рубок главного пользования (спиливание, срубание или срезание деревьев, кустарников или лиан в лесу) 	<ul style="list-style-type: none"> - Озеленение, благоустройство - Рекреация, организация благоустроенных пляжей, оборудованных сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения - Совмещение ПЗП с парапетом набережной при наличии ливневой канализации - Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения - Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие
<p align="center">Водоохранная зона</p> <ul style="list-style-type: none"> - Использование сточных вод для удобрения почв - Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ - Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений - Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств) - Проведение рубок главного пользования 	

Охранные зоны линий электропередач

Охранные зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали.

На территории Гадалейского муниципального образования проходят воздушные линии электропередачи с охранными зонами:

- ВЛ – 6 кВ – 10 м;
- ВЛ – 10 кВ – 10 м;
- ВЛ – 35 кВ – 15 м.

Охранная зона воздушных линий электропередачи, проходящих через водоемы (реки, каналы, озера и т.д.), устанавливается в виде воздушного пространства над водной по-

верхностью водоемов, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали от крайних проводов.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

ж) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Охранные зоны линий связи и радификации

Охранные зоны линий связи и линий радификации регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. №578.

Устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки

земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

Придорожные полосы автомобильных дорог

В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения, устанавливаются придорожные полосы автомобильных дорог.

Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами. Ширина придорожной полосы устанавливается в зависимости от категории дороги и с учетом ее перспективного развития.

Порядок установления и использования придорожных полос, автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, разработан в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 8 ноября 2007г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 8 ноября 2007г. №257-ФЗ) и пунктом 5.2.53.28 Положения о Министерстве транспорта Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 395, и определяет:

Придорожные полосы:

- областная дорога местного значения «Гадалей-Здравоозерный» - 25 м;
- областная дорога местного значения «Подъезд к с. Гадалей» - 50 м;
- областная дорога местного значения «Тулун-Гадалей-Харгажин» - 50 м.

Зоны санитарного разрыва

Зоны санитарного разрыва Гадалейского муниципального образования устанавливаются для железной дороги, областных автодорог и автодорог федерального значения.

Ограничения для дорог устанавливаются Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001г., ФЗ № 257 от 8.11.2007г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ», Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 №860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства №717 от 2.09.2009г, Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010г №4, № 5.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае если для строительства или реконструкции указанных объектов требует-

ся выдача разрешения на строительство), без согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования придорожных полос, автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Ограничения для железных дорог устанавливается СНиП 2.07.01-89, согласно которому зона санитарного разрыва должна составлять 100 м. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП-П-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

Статья 52. Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается

Зона сельскохозяйственных угодий

Условия использования и ограничения на территории земель сельскохозяйственных угодий регламентируется Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.- 101

Зона лесов (земли лесного фонда)

Условия использования земель лесного фонда устанавливаются Лесным Кодексом Российской Федерации от 4.12.2006 г. ФЗ № 200, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Лесохозяйственным регламентом Тулунского лесничества, утвержденным приказом Агентства лесного хозяйства от 11.01.2011г № 16 -ра "Об утверждении лесохозяйственных регламентов".

Зона водных объектов

Условия использования и ограничения на территории водных объектов регламентируются Водным Кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ, Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, региональными и местными нормативно-правовыми актами.

Статья 53. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

Зона объектов археологического наследия

На территории Гадалейское муниципального образования находится объект археологического наследия. Использование данных объектов устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Федеральным Законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культу-

ры) народов Российской Федерации», Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», региональными и местными нормативно-правовыми актами.

В пределах Гадалейского муниципального образования на учете в государственном органе по охране объектов культурного наследия Иркутской области состоит 1 памятник археологии.

Историко-архитектурные опорные планы и проекты зон охраны на памятники культурного наследия Гадалейского муниципального образования не разрабатывались. Границы территорий объектов культурного наследия архитектуры, истории не определялись.

При составлении карт-схем территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию градостроительной документации служба рекомендует:

- отображать границы объектов культурного наследия, в случае отсутствия установленных органом охраны границ, в границах усадеб;
- места расположения могил, монументов показывать условным обозначением;
- для объектов культового назначения, в случае отсутствия материалов кадастрового учета, территория памятника уточняется со службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В мероприятиях по охране объектов культурного наследия, проектом рекомендуется разработать проект охранных зон объектов культурного наследия (архитектура, история, градостроительство). При этом в плане реализации «Схемы территориального планирования Тулунского района» предусмотреть мероприятия по внесению соответствующих изменений в градостроительную документацию после утверждения границ территорий и зон охраны ОКН, а так же градостроительных регламентов для данных зон.

В соответствии с законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №ФЗ-73 от 25.06.2002 г. объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий, также законом установлен режим использования земель:

- для памятников археологии на основании ст. 35 ФЗ-73 запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных видов работ, в исключительных случаях допускается проведение спасательных археологических работ (ст.40 ФЗ-73);
- в случае не информативности культурного слоя и отсутствия предмета охраны выдается разрешение на хозяйственное освоение;
- в случае наличия предмета охраны хозяйственное освоение запрещается, проводятся мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия.

Земельные участки, занятые линейными объектами

Условия для территорий линейных объектов устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001 г., СНиП 2.07.01-89, ГОСТ 12.1.051-90, ФЗ от 8.11.2007 г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» № 257-ФЗ, Правилами, утвержденными правительством от 9.06.1995г №578, Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 г. № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства № 717 от 2.09.2009 г., Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010 г. № 4, № 5.

Зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зо-

не линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Зоны линий связи и линий радиофикации регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. № 578.

Земельные участки для добычи полезных ископаемых

Условия использования для земельных участков добычи полезных ископаемых регламентируются Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001г, Федеральным Законом Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 г. №2395-1-ФЗ, Федеральным Законом от 30.12.2008 г. № 309-ФЗ, Федеральным Законом от 18.07.2011 г. № 224-ФЗ, Федеральным Законом от 02.01.2000 г. № 20-ФЗ.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Правилам землепользования и застройки
«Нормативно-правовые акты»

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ.

Федеральные Законы

- Федеральный Закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
- Федеральный Закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Федеральный Закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный Закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный Закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости»;
- Федеральный Закон от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный Закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный Закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный Закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный Закон от 07 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
- Федеральный Закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости»;

- Федеральный Закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный Закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Федеральный Закон от 26 декабря 1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».

Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 07.11.2008 г. № 822 «Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 1.02.2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 г. № 1061 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 г. № 688 «Об утверждении Правил установлен на местности границ объектов землеустройства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2007 г. № 377 «О правилах проведения лесоустройства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий, и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригод-

ным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2010 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»;

- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 13.09.2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок»;

- Приказ Ростехнадзора от 5 июля 2011 г. № 356 «Об утверждении формы Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 14.12.2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства»;

- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 08.04.2010 г. № Д23-1219 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;

- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 г. № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства»;

- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 16.03.2010 г. № Д23-860 «Об аренде земельных участков».

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП IV-9-84 «Правила разработки и применения сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

- Закон Иркутской области от 16.12.2004 г. № 92-оз «О статусе и границах муниципальных образований Тулунского района Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 12.03.2009 года № 8-оз (в ред. от 12.10.2011 года № 80-оз) «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан»;
- Закон Иркутской области от 10.12.2003 года № 63-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность»;
- Закон Иркутской области от 12.07.2010 № 70-оз «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 21.12.2006 № 99-оз (в ред. от 08.05.2009 № 26-оз) «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 07.10.2008 года № 69-оз (в ред. от 24.12.2010 г.) «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 25.06.2008 года № 44/22-ЗС (в ред. от 06.05.2011 г.) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 21.12.2006 года № 99-оз (в ред. от 02.12.2010 г.) «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 19.06.2008 года № 27-оз (в ред. от 30.06.2009 г.) «Об особо охраняемых территориях в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 10.11.2011 г. № 1414-01-ЗМО «О внесении изменений в закон Иркутской области «Об основах регулирования земельных отношений в Иркутской области»;
- Постановление Правительства Иркутской области от 04.03.2009 № 41-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области»;
- Постановление Правительства Иркутской области от 28.02.2012 г. № 58-ПП «О порядке учета многодетных семей и порядке организации (формирования) образования и бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства»;
- Постановление Законодательного собрания Иркутской области от 16 марта 2005 г. N 7/26-ЗС «Об областной государственной социальной программе «Молодым семьям - доступное жилье» на 2005 - 2019 годы» (с изменениями от 19 апреля 2006 г., 19 сентября, 21 ноября 2007 г., 18 апреля, 17 сентября, 22 ноября 2008 г., 28 октября 2009 г., 17 ноября 2010 г., 25 мая 2011 г.);
- Постановление администрации Иркутской области от 31.07.2008 № 213-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».
- Лесохозяйственный регламент Тулунского лесничества, утвержденный приказом Агентства лесного хозяйства от 11.01.2011г № 16 -ра "Об утверждении лесохозяйственных регламентов"

ДОКУМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ

- Решение Думы Тулунского муниципального района от 25 мая 2010 года № 150 «Устав муниципального образования Тулунского района Иркутской области»;

- Решение Думы Гадалейского муниципального образования Тулунского района Иркутской области 20 декабря 2005 года № 8 (в ред. от 23.04.2012) «Устав Гадалейского муниципального образования Тулунского района Иркутской области»;
- Генеральный план Гадалейского муниципального образования Тулунского района Иркутской области.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков»;
- Временные рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17.03.2004.