**ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 7. Виды и состав территориальных зон**

1. На картах градостроительного зонирования населенных пунктов п.Усть-Баргузин и с.Максимиха определены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды зон** | **Кодировка** |
| **Жилые зоны** |  |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Ж1 |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Ж2 |
| **Общественно-деловые зоны** |  |
| Зона общественно-деловая | ОД |
| **Производственные зоны** |  |
| Зона производственная | П |
| **Зоны** **сельскохозяйственного использования** |  |
| Зона сельскохозяйственного использования | СХ |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** |  |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| **Рекреационные зоны** |  |
| Зона объектов рекреационного назначения | Р |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |  |
| Зона автомобильного транспорта | Т1 |
| Зона воздушного транспорта | Т3 |
| Зона водного транспорта | Т4 |
| **Зоны специального назначения** |  |
| Зона кладбищ | СН1 |
| Зона размещения отходов | СН2 |
| **Территории общего пользования** |  |
| Территории общего пользования | ТОП |

**Жилые зоны**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных одноквартирных, двухквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов.

**Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны (ОД) предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, в том числе объекты здравоохранения, культуры, спорта, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательские учреждения, культовые здания, отдельно стоящие жилые дома, гостиницы, многоэтажные гаражи, а также размещения объектов для извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

**Производственные зоны**

Производственные зоны (П) выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Зоны транспортной инфраструктуры**

Зона автомобильного транспорта (Т1) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

Зона воздушного транспорта (Т3) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

Зона водного транспорта (Т4) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций водного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

**Зоны инженерной инфраструктуры**

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

**Зоны сельскохозяйственного использования**

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

**Рекреационные зоны**

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

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

**Зоны специального назначения**

Зона кладбищ (СН1) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон.

Зона размещения отходов (СН2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов для переработки, обезвреживания и хранения отходов производства и потребления с обеспечением размера санитарно-защитных зон таких объектов.

**Территории общего пользования**

Территории общего пользования(ТОП) – территории, не подлежащие приватизации и застройке, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами общего пользования.

2. Территории и земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия Российской Федерации (памятники истории и культуры), объекты археологического наследия, достопримечательные места (в том числе места бытования исторических промыслов, производств и ремесел) используются строго в соответствии с их целевым назначением. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Зоны особо охраняемых территорий и градостроительные регламенты этих зон устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Границы территорий объектов культурного наследия (охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта), а также режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах указанных зон устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия.

3. Территории и земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами общего пользования, могут быть включены в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации и застройке.

**Статья 8. Карта градостроительного зонирования**

1. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования населенных пунктов (графические приложения к настоящим Правилам).

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования населенных пунктов (графические приложения к настоящим Правилам).

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 9. Градостроительный регламент**

1. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

3. 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;

2) 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;

3) в границах территорий общего пользования;

4) занятые линейными объектами;

5) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) вспомогательные виды разрешенного использования;

3) условно разрешенные виды использования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются вместе с ними.

 3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном [статьей 5](#Par105) настоящих Правил

**Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

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

4) максимальный и минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), ко всей площади земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются данными Правилами; для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства - законом Республики Бурятия.

3. Для целей, не указанных в [пункте 2](#Par256) настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются настоящими Правилами, федеральными, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, а также в соответствии с утвержденными в установленном порядке сводами правил и нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» для всех территориальных зон устанавливается 1 м.

5. Предельная высота зданий определяется как расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

Предельное количество этажей определяется по количеству надземных этажей. При этом в число надземных этажей включаются технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

6. Максимальный процент застройки для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов может подлежать уточнению при оформлении градостроительного плана земельного участка.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «котельная», «водозабор», «очистное сооружение», «насосная станция», «водопровод», «канализация», «линия электропередач», «трансформаторная подстанция», «газопровод», «линия связи», «телефонная станция», «сооружение связи», «автостоянка», «гараж», «автомобильная дорога», «пешеходный переход», «защитное дорожное сооружение», «элемент обустройства автомобильной дороги», «искусственное дорожное сооружение», «мост», «эстакада», «путепровод», «тоннель», «объект для обеспечения пользования водными объектами», «гидротехническое сооружение», «рыбозащитное и рыбопропускное сооружение», «берегозащитное сооружение», «общественные уборные», «подсобное сооружение» не устанавливается.

**Статья 12. Жилые зоны**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид****территориаль-ной зоны** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| Ж1 | зона застройки индиви-дуаль-ными жилыми домами | для индивидуального жилищного строительства  | 2.1 | передвижное жилье | 2.4 | овощеводство | 1.3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1. | многоэтажная жилая застройка  | 2.6 | садоводство | 1.5 |
| для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | объекты религиозного назначения  | 3.7 |  |  |
| блокированная жилая застройка  | 2.3 | деловое управление | 4.1 |  |  |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | рынки | 4.3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | объекты общественного питания | 4.6 |
| Здравоохранение | 3.4 |  |  |
| Образование и просвещение | 3.5 | Развлечения | 4.8 |
| Культурное развитие | 3.6 | обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Общественное управление | 3.8 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1. |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Спорт  | 5.1 |  |  |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |  |  |
| гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Ж2 | зона застройки малоэтажными жилыми домами | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1. | передвижное жилье | 2.4 |  |
| обслуживание жилой застройки | 2.7 | многоэтажная жилая застройка  | 2.6 |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | объекты религиозного назначения  | 3.7 |  |
| Социальное обслуживание | 3.2 | деловое управление | 4.1 |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |
| Здравоохранение | 3.4 | рынки | 4.3 |  |
| Образование и просвещение | 3.5 | банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |
| Культурное развитие | 3.6 | объекты общественного питания | 4.6 |  |
| Общественное управление | 3.8 | гостиничное обслуживание | 4.7 |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Развлечения | 4.8 |  |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 | обслуживание автотранспорта | 4.9 |  |
| магазины | 4.4 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1. |  |
| спорт  | 5.1 |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |  |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |  |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |  |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**1)** **минимальная площадь земельных участков:**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами - 400 квадратных метров;

- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства– 100 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка - 200 квадратных метров;

 **2) максимальная площадь земельных участков:**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами - 1500 квадратных метров;

- для размещения дачных и садовых домов - 1500 квадратных метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 1500 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка - 1500 квадратных метров.

**3) Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений**

 1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

 2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

 3) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1м;

 4) минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 5 м;

**4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

 допускаются:

 - в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров

от уровня земли.

**5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков** - 3 этажа;

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, айва, черешня, слива, и т.д.) и не менее 5м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5 м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника соседнего домовладения.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**Статья 13. Общественно-деловые зоны**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| ОД | зона делового, общественного и коммерческого назначения | коммунальное обслуживание | 3.1 | для индивидуального жилищного строительства  | 2.1 | - |
| социальное обслуживание | 3.2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| бытовое обслуживание | 3.3 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| здравоохранение | 3.4 | Объекты автомобильного транспорта  | 7.2 |
| образование и просвещение  | 3.5 |  |  |
| культурное развитие | 3.6 |  |  |
| общественное управление | 3.8 |  |  |
| обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |  |  |
| амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |  |  |
| предпринимательство | 4.0 |  |  |
| деловое управление | 4.1 |  |  |
| Объекты торговли  | 4.2 |  |  |
| рынки | 4.3 |  |  |
| магазины | 4.4 |  |  |
| банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| объекты общественного питания | 4.6 |  |  |
| гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |
| обслуживание автотранспорта | 4.9 |  |  |
| Спорт  | 5.1 |  |  |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Объекты религиозного назначения  | 3.7 |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| Склады | 6.9 |
| Общее пользование территории | 12.0 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 6 м;

3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

4) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 14. Производственные зоны**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| П  | зона производственно-коммунальных объектов  | обслуживание автотранспорта | 4.9 | ветеринарное обслуживание | 3.10 | магазины | 4.4 |
| объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | обеспечение научной деятельности | 3.9 | общественное питание | 4.6 |
| недропользование | 6.1 | обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| легкая промышленность | 6.3 |  |  |  |  |
| пищевая промышленность | 6.4 |  |  |  |  |
| строительная промышленность | 6.6 |  |  |  |  |
| энергетика | 6.7 |  |  |  |  |
| связь | 6.8 |  |  |  |  |
| склады | 6.9 |  |  |  |  |
| транспорт | 7.0 |  |  |  |  |
| автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |  |  |
| трубопроводныйтранспорт | 7.5 |  |  |  |  |
| коммунальное облуживание  | 3.1 |  |  |  |  |
| передвижное жилье | 2.4 |  |  |  |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка – 0,1 га;

предельный максимальный размер земельного участка – 100 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 3 м;

3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей;

предельная максимальная высота зданий, строений, сооружений – 60 м;

4) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 15. Зоны инженерной инфраструктуры**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  |  | **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование**  | **код****вида** |
| И | зона инженер-ной инфраструктуры | коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |
| связь | 6.8 |  |  |  |  |
| энергетика | 6.7 |  |  |  |  |

**Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  |  | **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование**  | **код****вида** |
| Т1 | зона автомобильного транспорта | автомобильный транспорт | 7.2 | рынки | 4.3 |  |  |
| обслуживание автотранспорта | 4.9 |  |  |  |  |
| объекты придорожного сервиса | 4.9.1. |  |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |  |  |
| Т3 | зона воздушного транспорта | воздушный транспорт | 7.4 |  |  |  |  |
| Т4 | зона водного транспорта | водный транспорт | 7.3 |  |  |  |  |

**Статья 17. Рекреационные зоны**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| Р | зона рек-реационного назначения | отдых (рекреация) | 5.0 | Магазины | 4.4 |  |
| Спорт | 5.1. | Общественное питание | 4.6 |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 | Развлечения | 4.8 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |  |  |
| Охота и рыбалка | 5.3 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**1) Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь**

Площадь земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами

**2)** **минимальный отступ от границ земельного участка** для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 3 м;

**3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений** Максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 20 %.

**Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| СХ | зона сельско-хозяйствен-ного использо-вания | растениеводство | 1.1 |  |  | **-** |  |
| выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |  |  |  |  |
| овощеводство | 1.3 |  |  |  |  |
| выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 |  |  |  |  |
| садоводство | 1.5 | **-** |  |  |  |
| скотоводство | 1.8 |  |  |  |  |
| звероводство | 1.9 |  |  |  |  |
| птицеводство | 1.10 |  |  |  |  |
| свиноводство | 1.11 |  |  |  |  |
| пчеловодство | 1.12 |  |  |  |  |
| хранение и переработка сельскохозяйст-венной продукции | 1.15 |  |  | коммунальное обслуживание | **3.1** |
| ведение личного подсобного хозяйства  | 1.16 |  |  |  |  |
| питомники | 1.17 |  |  |  |  |
| обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |  |  | коммунальное обслуживание | **3.1** |

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 3 м при осуществлении нового строительства

2) Теплицы и парники размещаются на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли

3) Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

**Статья 19. Зоны специального назначения**

##

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| СН1 | зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | **-** |  | **-** |
| СН2 | зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 | **-** |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | **-** |  |  |  |

2.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный максимальный размер земельного участка для размещения кладбища – 40 га;

2) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%

3) минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м

4) использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов

5) объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки

**Статья 20. Территории общего пользования**

##

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида** | **наименование**  | **код****вида** | **наименование** | **код****вида** |
| ТОП | Территория общего пользования | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | **-** |  | **-** |
| коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |
| бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |  |
| магазины | 4.4 |  |  |  |
| объекты общественного питания | 4.6 |  |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |  |
| Земельные участки общего пользования | 12.0 |  |  |  |

**Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

На территории населенных пунктов п.Усть-Баргузин и с. Максимиха установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на картах градостроительного зонирования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Назначение объекта** | **Параметры и** **размеры ограничений** | **Нормативный****документ** |
| 1 | Охранная зона | Охранная зона ЛЭП 110 кВ | 20 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи  |  |
| Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" |
| Охранная зона ЛЭП 10 кВ | 10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи |
| Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения  | 50 м | Приказ Минтранса Республики Бурятия №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия» |
| 2 | Санитарно-защитная зона | IV класс – автозаправочные станции, хлебопекарни, объекты малого предпринимательства | 100 м | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. ПостановлениемГлавного государственногосанитарного врачаРоссийской Федерацииот 25.09.2007 №74) |
| V класс – сельские кладбища | 50 м |
| 3 | Водоохранная зона | озеро Байкал | по границе Центральной экологической зоны | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ |
| р.Баргузин | 200 м |
| р.Максимиха | 100 м |
| р.Шанталык | 100 м |
| ручьи | 50 м |
| 4 | Рыбоохранная зона | оз.Байкал | 500 м | Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2015 №368-р «Об утверждении границ водоохранной и рыбоохранной зон озера Байкал»; |
| 5 | Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны) | 50м | СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" |
| 6 | Иные зоны | Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья |  | Постановление Правительства Республики Бурятия №772 от 20.12.2012 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Республики Бурятия, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» |

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом населенных пунктов п.Усть-Баргузин и с. Максимиха.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным [главой 3](#Par240) настоящих Правил.