



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Центр Кадастровых Работ»**

671340, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, оф. 302  
тел. 8(3012)626-711, 89834-355-311, E-mail centrof2012@mail.ru

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МО СП «БУЙСКОЕ»**

Генеральный директор

Червинская Н.В.

Разработчики

Хандажапов С.О.

Елаева А.Э.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ  
ЗОНИРОВАНИЕ**

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ МО СП  
«БУЙСКОЕ»  
БИЧУРСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

**Количество  
экземпляров 1**

**Экземпляр №1**

**Улан-Удэ, 2019**

## СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	3
<b>ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	4
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	4
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	6
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	6
Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	6
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	7
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	7
<b>ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	7
Статья 7. Виды и состав территориальных зон	7
Статья 8. Карта градостроительного зонирования	9
<b>ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	9
Статья 9. Градостроительный регламент	9
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 12. Жилые зоны	11
Статья 13. Общественно-деловые зоны	13
Статья 14. Производственные зоны	14
Статья 15. Зоны инженерной инфраструктуры	15
Статья 16. Зона транспортной инфраструктуры	16
Статья 17. Рекреационные зоны	16
Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования	17
Статья 19. Зоны специального назначения	17
Статья 20. Территории общего пользования	18
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	18
Графические приложения	
1. Карта градостроительного зонирования МО СП «Буйское»	
2. Карта градостроительного зонирования с. Буй	
3. Карта градостроительного зонирования с. Узкий Луг	

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 №650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23.03.2016 №163 и от 04.05.2018 №236», а также с учетом нормативно-правовых актов Администрации МО «Бичурский район» и МО СП «Буйское», принятых за прошедший после утверждения Правил период.

Поэтому текстовые материалы и графическая часть проекта Правил землепользования и застройки МО СП «Буйское», разработанного в 2013 году, должны быть полностью заменены материалами данного проекта внесения изменений в Правила.

## **ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.
2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения.
3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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.

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);
- 2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 21 настоящих Правил).

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с

ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящими Правилами, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на картах градостроительного зонирования.

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 21 настоящих Правил.

На картах градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых действуют ограничения (статья 21 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в статьях 12-20 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

9. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 2);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 2);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия.

10. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;
- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

11. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования

объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

12. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

## **Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. 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, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

## **Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия, нормативными правовыми актами администрации сельского поселения.

## **Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в МО СП «Буйское».

## Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией МО «Бичурский район».

## ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 7. Виды и состав территориальных зон

1. На карте градостроительного зонирования МО СП «Буйское» определены следующие виды территориальных зон:

Виды зон	Кодировка
<b>Жилые зоны</b>	
Жилые зоны	Ж
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
<b>Зоны транспортной инфраструктуры</b>	
Зона автомобильного транспорта	Т1
<b>Зона инженерной инфраструктуры</b>	
Зона инженерной инфраструктуры	И
<b>Зоны специального назначения</b>	
Зона кладбищ	СН1
Зона размещения отходов	СН2

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов определены следующие виды территориальных зон:

Виды зон	Кодировка
<b>Жилые зоны</b>	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Ж
<b>Общественно-деловые зоны</b>	
Зона общественно-деловая	ОД
<b>Производственные зоны</b>	
Зона производственная	П
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
<b>Зоны инженерной инфраструктуры</b>	
Зона инженерной инфраструктуры	И
<b>Зоны рекреационные</b>	
Зона рекреационные	Р
<b>Зоны специального назначения</b>	
Зона кладбищ	СН1
<b>Территории общего пользования</b>	
Территории общего пользования	ТОП

### **Жилые зоны**

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

### **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.

### **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 (CH2) 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 МО СП «Буйское» и населенных пунктов (приложения 1-3 к настоящим Правилам).

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования МО СП «Буйское» и населенных пунктов (приложения 1-3 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.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

#### **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 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 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 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
Ж	Зона застройки индивидуальными жилими домами	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жилье	2.4	Овощеводство	1.3
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Садоводство	1.5
		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Деловое управление	4.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
		Блокированная жилая застройка	2.3	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	4.2		
		Обслуживание жилой застройки	2.7	Рынки	4.3		
		Коммунальное обслуживание	3.1	Банковская и страховая деятельность	4.5		
		Социальное обслуживание	3.2	Общественное питания	4.6		
		Бытовое обслуживание	3.3	Гостиничное обслуживание	4.7		
		Здравоохранение	3.4	Развлечения	4.8		
		Образование и просвещение	3.5	Служебные гаражи	4.9		
		Культурное развитие	3.6	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.		
		Религиозное использование	3.7				
		Ветеринарное обслуживание	3.10				
		Магазины	4.4				
		Спорт	5.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

1) Минимальная площадь земельных участков:

– малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 200 квадратных метров;

– для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров

– приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 200 квадратных метров

– блокированная жилая застройка - 800 квадратных метров

- 2) Максимальная площадь земельных участков:
- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 1000 квадратных метров;
  - приусадебный участок личного подсобного хозяйства– 1000 квадратных метров;
  - блокированная жилая застройка-2500 квадратных метров.

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

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 5м;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1м;
- минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 15м;

4) 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 0,5м 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	Коммунальное обслуживание	3.1	Блокированная жилая застройка	2.3	Хранение автотранспорта	2.7.1.

назначения	Социальное обслуживание	3.2	Образование и просвещение	3.5		
	Бытовое обслуживание	3.3	Религиозное использование	3.7		
	Здравоохранение	3.4	Служебные гаражи	4.9		
	Образование и просвещение	3.5	Автомобильный транспорт	7.2		
	Культурное развитие	3.6				
	Общественное управление	3.8				
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2				
	Рынки	4.3				
	Магазины	4.4				
	Банковская и страховая деятельность	4.5				
	Общественное питание	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Спорт	5.1				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

- предельный минимальный размер земельного участка – 0,001 га;
- предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;
- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 11 – 6 м;
- предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;
- 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	Коммунальное обслуживание	3.1	Обеспечение научной деятельности	3.9		
		Служебные гаражи	4.9	Ветеринарное обслуживание	3.10		
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Магазины	4.4		
		Недропользование	6.1	Общественное питание	4.6		
		Легкая промышленность	6.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
		Пищевая промышленность	6.4				
		Строительная промышленность	6.6				
		Энергетика	6.7				
		Связь	6.8				
		Склады	6.9				
		Транспорт	7.0				
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Трубопроводный транспорт	7.5				

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

–минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь земельного участка принимается по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами

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

–максимальная этажность принимается в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами

–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
<b>И</b>	Зона инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Энергетика	6.7				
		Связь	6.8				

## 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
<b>Т1</b>	Зона автомобильного транспорта	Автомобильный транспорт	7.2	Рынки	4.3		
		Коммунальное обслуживание	3.1				
		Служебные гаражи	4.9				
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1.				

## 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
<b>Р</b>	Зона рекреационного назначения	Коммунальное обслуживание	3.1	Магазины	4.4		
		Отдых (рекреация)	5.0	Общественное питание	4.6		
		Спорт	5.1.	Развлечения	4.8		
		Туристическое обслуживание	5.2.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

–Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его



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

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

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

–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
<b>СХ</b>	Зона сельскохозяйственного использования	Сельскохозяйственное использование	1.0				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

## **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
<b>СН1</b>	Зона кладбищ	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Ритуальная деятельность	12.1				
<b>СН2</b>	Зона размещения отходов	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Специальная деятельность	12.2				

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

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

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

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

3. 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

4. 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	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

На территории МО СП «Буйское» 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 размеры ограничений	Нормативный документ
1	Охранная зона	Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 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"
		Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения	50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги	Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия»
2	Санитарно- защитная зона	I класс – скотомогильник	1000 м	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		II класс – полигон ТКО	500 м	
		IV класс – молочно- товарные фермы, автозаправочные станции, объекты малого предпринимательства	100 м	
		V класс – сельские кладбища	50 м	
3	Водоохранная зона	р.Хилок	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Буй	200 м	

		р.Такиль	100 м	
		р.Федоткин	100 м	
		р.Лев.Буй	100 м	
		р.Осколовка	100 м	
		р.Ернистая	100 м	
		ручьи	50 м	
4	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"
5	Иные зоны	Буферная экологическая зона Байкальской природной территории	Вся территория поселения	Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ
		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»
		Защитные зоны объектов культурного наследия (памятники истории): - Здание школы, с.Буй - Здание церкви, с.Буй	200 м от внешних границ территории памятника (границы территорий памятников не установлены)	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
		Особо охраняемая природная территория - государственный природный заказник «Узколуговский»		Постановление Совета Министров Бурятской АССР от 29.12.1973 № 465 Постановление Правительства РБ от 13.05.2005 № 162

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом МО СП «Буйское».

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 настоящих Правил.