

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Думы городского округа
от 7 декабря 2011 г. № 65-ДГО

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ — «ГОРОД ТУЛУН»

Правила землепользования и застройки муниципального образования — «город Тулун» (далее — Правила) являются документом градостроительного зонирования, утверждённым нормативным правовым актом муниципального образования — «город Тулун» (далее — город Тулун), в котором устанавливаются порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом города Тулуна, генеральным планом города Тулуна, а также с учетом положений иных нормативных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Тулуна.

Правила вводятся в целях:

создания условий для устойчивого развития территории города Тулун, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территории города Тулун;

создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки
муниципального образования «город Тулун»
и внесения в них изменений

I. Общие положения

1. Основные понятия, используемые в Правилах

1.1. Для целей Правил используются следующие основные понятия:

1) землепользование — использование и охрана земель, регулирование отношений по использованию и охране земель;

2) застройка — возведение зданий, строений и сооружений, осуществление их перестройки или сноса при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка;

3) земельный участок — часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

4) территориальные зоны — зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

5) технический регламент — документ, который принят в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании» и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к ним процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации;

6) 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;

7) зоны с особыми условиями использования территорий — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохраные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового

водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8) здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

9) сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

10) строения — жилые и хозяйственные строения, расположенные на садовых участках; строения вспомогательного использования на земельном участке;

11) объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

12) помещение — пространство, огражденное со всех сторон стенами (в том числе с окнами и дверями), с покрытием (перекрытием) и полом. (Пространство под навесом и пространство, ограниченное сетчатыми или решетчатыми ограждающими конструкциями, не являются помещениями.);

13) жилое помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)); к жилым помещениям относятся: а) жилой дом, часть жилого дома; б) квартира, часть квартиры; в) комната;

14) 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.

15) индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

16) квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в та-

ком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

17) многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

18) малоэтажные многоквартирные дома — многоквартирные дома высотой до 3 надземных этажей включительно;

19) жилой дом блокированной застройки (блокированный жилой дом) — жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на земельный участок, прилегающий к жилому дому;

20) автономный жилой блок — жилой блок, который не имеет помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеет общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеет непосредственный выход на приквартирный земельный участок, самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем;

21) многоквартирный блокированный жилой дом — блокированный жилой дом, состоящий из двух и более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков;

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

23) красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

24) линейные объекты — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

25) производственные объекты (предприятия, их цехи, участки, площадки) — объекты промышленного и сельскохозяйственного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта), объекты связи, на которых

производятся, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются вещества и материалы.

2. Назначение и состав Правил

2.1. Правила устанавливают в городе Тулуне систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

2.2. Правила включают в себя:

порядок применения Правил и внесения в них изменений;
карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территорий (карты листовые настенные прилагаются);
градостроительные регламенты.

При изложении Правил текст делится на части, части делятся на разделы, разделы делятся на пункты, пункты могут быть разделены на подпункты (обозначенные арабскими цифрами с круглыми скобками).

2.3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки территории города Тулуна органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления города Тулуна;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

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

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Действие Правил по отношению к ранее утвержденной

градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

3.1. Принятые до введения в действие Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

Администрация городского округа (далее – администрация города) после введения в действие Правил вправе принимать решения о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

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

3.4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

3.5. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для

жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено, кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

4. Открытость и доступность информации о Правилах, иных сведений, связанных с градостроительной деятельностью

4.1. Основными принципами обеспечения доступа к информации о Правилах, иным сведениям, связанным с градостроительной деятельностью, являются открытость и доступность такой информации, за исключением информации, отнесенной федеральными законами к категории ограниченного доступа.

4.2. Администрация города обеспечивает доступ к информации о Правилах, иным сведениям, связанным с градостроительной деятельностью, способами:

опубликования Правил в полном составе, в том числе карт градостроительного зонирования — в цветном исполнении в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

размещения Правил, иных сведений, связанных с градостроительной деятельностью, на официальном сайте администрации города в сети Интернет (далее – размещение на официальном сайте);

предоставления сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц;

другими способами, предусмотренными федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами, а также муниципальными правовыми актами.

5. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение Правил физические, юридические и должностные лица несут административную, дисциплинарную, иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

II. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

6. Полномочия органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки

6.1. К органам местного самоуправления, осуществляющим регулирование землепользования и застройки в части, касающейся градостроительного зонирования и планировки территории, относятся:

Дума городского округа (далее — Дума города);
мэр городского округа (далее — мэр города);
администрация города.

6.2. Полномочия органов местного самоуправления города Тулуна в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории устанавливаются Уставом города Тулуна согласно федеральному и областному законодательству.

6.3. К полномочиям Думы города в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории относится утверждение Правил, принятие решений о внесении изменений в Правила, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования.

6.4. К полномочиям мэра города в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории относится:

принятие решения о подготовке проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила и обеспечение опубликования указанного решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории;

принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

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;

принятие решений о подготовке и об утверждении документации по планировке территории города Тулуна;

принятие решения о развитии застроенных территорий;

осуществление иных полномочий в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории.

6.5. К структурным подразделениям администрации города, уполномоченным контролировать и регулировать вопросы градостроительного зонирования и планировки территории, относятся отдел архитектуры и градостроительства Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города (далее — отдел архитектуры и градостроительства) и Управление по муниципальному имуществу и земельным отношениям администрации города.

6.6. В обязанности отдела архитектуры и градостроительства в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории входит:

подготовка мэру города ежегодного доклада о практике применения Правил, включающего предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

осуществление проверки проекта Правил, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования;

осуществление проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования, Правилам;

подготовка градостроительных планов земельных участков;

организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

выполнение других обязанностей в соответствии с положением об отделе и распоряжениями администрации города.

6.7. В обязанности Управления по муниципальному имуществу и земельным отношениям в области регулирования градостроительного зонирования и планировки территории входит:

организация аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;

выполнение других обязанностей в соответствии с положением об управлении по муниципальному имуществу и земельным отношениям и распоряжениями администрации города.

7. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

7.1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее — Комиссия) является консультативно-совещательным органом, не наделенным властными полномочиями и не входящим в структуру администрации города.

7.2. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, областными законами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Тулуна.

7.3. Персональный состав Комиссии утверждается мэром города.

7.4. В обязанности Комиссии входит:

обеспечение порядка подготовки проекта Правил, проектов о внесении изменений в Правила;

рассмотрение проекта Правил, прием и рассмотрение предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила, заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных пунктом 15 Правил;

подготовка протокола публичных слушаний и заключений по результатам публичных слушаний, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении таких разрешений и направление их мэру города.

7.5. Деятельностью Комиссии руководит председатель Комиссии, который назначает и ведет заседание Комиссии, подписывает протоколы заседаний Комиссии, публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории, заключения Комиссии по результатам публичных слушаний.

7.6. Секретарь Комиссии осуществляет подготовку заседаний Комиссии, ведение делопроизводства (в том числе оформление протоколов заседаний Комиссии), прием предложений и заявлений, указанных в пункте 7.4 Правил.

7.7. Итоги каждого заседания оформляются протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

7.8. Периодичность заседаний Комиссии определяется председателем Комиссии, исходя из требований по соблюдению сроков согласования отдельных этапов разработки проектов о внесении изменений в Правила.

7.9. Заседание Комиссии правомочно, если на нём присутствует не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

III. Изменение видов разрешенного использования земельных участков

и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства

8. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

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

8.2. 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 согласования.

8.3. Изменения видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанные с переводом жилых помещений в нежилые помещения или из нежилых помещений в жилые помещения осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

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

9. Порядок предоставления разрешения

на условно разрешенный вид использования земельного участка
или объекта капитального строительства

9.1. 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.

9.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой города и пунктом 15 Правил.

9.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия в течение десяти дней 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 не позднее следующего дня после подготовки мэру города.

9.4. На основании указанных в пункте 9.3 Правил рекомендаций мэр города 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 разрешение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте.

9.5. 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.

10. Порядок предоставления разрешения

на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства,
реконструкции объекта капитального строительства

10.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных пара-

метров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допустимо:

по параметру предельного (минимального или максимального) количества надземных этажей объектов капитального строительства — не более одного этажа;

по другим параметрам — если является незначительным.

10.4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения, в котором указывает:

наличие в соответствии с пунктом 10.1 Правил у земельного участка, правообладателем которого является заявитель, характеристики, неблагоприятной для застройки;

величину отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при соблюдении технических регламентов;

обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства компенсирует характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки.

10.5. Комиссия в течение десяти дней со дня поступления заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку заключения, в котором указывается соответствие запрашиваемого разрешения требованиям пунктов 10.1–10.4 Правил.

10.6. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой города и пунктом 15 Правил.

10.7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течение двадцати дней осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разреше-

ния или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации мэру города.

10.8. Мэр города в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 10.7 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. Указанное разрешение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте.

10.9. 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.

IV. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

11. Общие положения о планировке территории

11.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории города Тулуна, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, жилых районов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

11.2. Документация по планировке территории разрабатывается на основании генерального плана города Тулуна, Правил, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
объединяют несколько земельных участков в один;
изменяют общую границу нескольких земельных участков.

12. Порядок подготовки документации по планировке территории

12.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается мэром города по инициативе Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

12.2. Указанное в пункте 12.1 Правил решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте.

12.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

12.4. Отдел архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 11.2 Правил. По результатам проверки отдел архитектуры и градостроительства в течение семи дней принимает решение о направлении документации по планировке территории мэру города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьёй 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой города и пунктом 15 Правил.

12.6. Отдел архитектуры и градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет мэру города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12.7. Мэр города с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории

или об отклонении такой документации и направлении ее в отдел архитектуры и градостроительства для передачи на доработку исполнителю проектной документации.

12.8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте.

12.9. На основании документации по планировке территории, утвержденной мэром города, Дума города вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

13. Подготовка градостроительных планов земельных участков

13.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

13.2. В виде отдельного документа градостроительный план подготавливается отделом архитектуры и градостроительства по заявлению заинтересованного физического или юридического лица о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. В этом случае проведение процедур, предусмотренных пунктом 12 Правил, не требуется.

13.3. Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку градостроительного плана в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления. Градостроительный план земельного участка оформляется в трех экземплярах, утверждается постановлением мэра города и регистрируется в отделе архитектуры и градостроительства. После утверждения два экземпляра передаются заявителю. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

Третий экземпляр градостроительного плана земельного участка остается в отделе архитектуры и градостроительства для внесения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

V. Проведение публичных слушаний по вопросам

градостроительного зонирования и планировки территории

14. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам

градостроительного зонирования и планировки территории

14.1. Публичные слушания проводятся для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

14.2. Публичные слушания по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Тулуна и Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой города.

14.3. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории подлежат:

- 1) проект о внесении изменений в Правила;
- 2) вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 3) вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) проекты планировки территорий и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского округа.

15. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам

градостроительного зонирования и планировки территории

15.1. Публичные слушания по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории, указанным в подпунктах 1–3 пункта 14.3 Правил, организует и проводит Комиссия; по вопросу, указанному в подпункте 4 пункта 14.3 Правил — отдел архитектуры и градостроительства.

15.2. Решение о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио и телевидению, а также путем вывешивания объявлений в здании администрации города и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

15.3. Участники публичных слушаний по вопросам градостроительного зонирования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол публичных слушаний.

15.4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в отдел архитектуры и градостроительства свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории и проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

15.5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте.

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

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний:

по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца;

по проектам планировки территорий и проектам межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского округа не может быть менее одного и более двух месяцев.

15.7. Подготовка рекомендаций Комиссией, принятие решений мэром города по вопросам градостроительного зонирования и планировки территории, указанным в пункте 14.3 Правил, осуществляется с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

15.8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

VI. Внесение изменений в Правила

16. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила

16.1. Основаниями для рассмотрения мэром города вопроса о внесении изменений в Правила являются:

несоответствие Правил генеральному плану города Тулуна, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

16.2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические или юридические лица.

16.3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

17. Порядок внесения изменений в Правила

17.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

17.2. 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 мэру города.

17.3. Мэр города 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 Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

17.4. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, мэр города определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в отдел архитектуры и градостроительства.

17.5. Мэр города не позднее чем по истечении десяти дней со дня принятия решения, указанного в пункте 17.3 Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

17.6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

17.7. Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану города Тулуна.

17.8. По результатам проверки Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города направляет проект о внесении изменений в Правила мэру города, или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 17.7 Правил, в Комиссию на доработку.

17.9. Мэр города при получении 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. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием решения мэром города о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта о внесении изменений в Правила.

17.10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном пунктом 15 Правил.

17.11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект мэру города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17.12. Мэр города в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 17.11 Правил приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу города или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

17.13. Дума города по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект мэру города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17.14. Решения о внесении изменений в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

17.15. Комиссией устанавливается порядок актуализации Правил — обновления Правил с учётом вновь принятых федеральных законов и законов Иркутской области, иных федеральных и областных нормативных правовых актов.

До актуализации Правила применяются в части, не противоречащей вновь принятым федеральным законам и законам Иркутской области, иным федеральным и областным нормативным правовым актам.

VII. Регулирование иных вопросов по использованию земель

18. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена либо находящихся в муниципальной собственности

18.1. Земельные участки, расположенные на территории города Тулуна предоставляются гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления для строительства объектов в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

18.2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена либо находящихся в муниципальной собственности основывается на следующих принципах:

1) опережающая превентивная подготовка документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков для строительства, осуществляемого без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедур предоставления земельных участков;

3) заблаговременное и всестороннее информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства с целью защиты интересов населения и выявления потенциальных претендентов на данный земельный участок;

4) приоритет предоставления земельных участков для строительства на торгах с целью привлечения всех заинтересованных лиц и обеспечения им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получения органом местного самоуправления максимальной цены за объект торговли.

18.3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, государственная собственность на которые не разграничена либо находящихся в муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

18.4. Предварительное согласования мест размещения объектов не проводится в следующих случаях:

1) нахождения земельного участка на территории, в отношении которой уполномоченным органом принято решение о подготовке документации по планировке соответствующей территории и установлены границы такой территории;

2) при наличии документации по планировке соответствующей территории;

3) предоставления земельных участков для строительства в собственность;

4) предоставления земельных участков для жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства;

5) предоставления земельных участков для нужд сельскохозяйственного производства, ведения личного подсобного хозяйства.

18.5. Предоставление земельных участков для строительства объектов без предварительного согласования места размещения объектов осуществляется посредством продажи земельного участка или права на заключение договора аренды на торгах либо предоставления земельного участка без проведения торгов.

18.6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка в соответствии с пунктом 18.7 Правил;

2) проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается не ранее чем по истечении месяца с момента опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одно заявление;

3) подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов.

18.7. Проведение работ по формированию земельного участка включает:

1) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учёта такого земельного участка;

2) определение разрешённого использования земельного участка;

3) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) принятие мэром города решения о проведении торгов или предоставлении земельных участков без проведения торгов;

5) публикация сообщения о проведении торгов или приёме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов с указанием места нахождения земельного участка, его площади, цели предоставления, права предоставления земельного участка.

18.8. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 18.9 Правил;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса Российской Федерации.

18.9. Выбор земельного участка осуществляется в следующем порядке:

1) гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты;

2) отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает выбор земельного участка, оформленный актом о выборе земельного участка для строительства (а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны);

3) администрация города информирует:

население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;

землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства;

4) мэр города принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Копия реше-

ния о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

18.10. Срок, указанного в подпункте 3 пункта 18.9 Правил, информирования населения, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков с момента оформления актом о выборе земельного участка результатов выбора земельного участка до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта не может быть менее одного месяца.

18.11. В случае, если в указанный в пункте 18.10 Правил срок, не поступят другие заявления, то есть при наличии одной заявки, заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

18.12. В случае поступления в указанный в пункте 18.10 Правил срок других заявлений, то есть при наличии нескольких заявок, администрация города принимает решение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

18.13. Решение мэра города о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов являются основанием:

для заключения договора купли-продажи земельного участка и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

18.14. Рассмотрение устных и письменных обращений заявителей по вопросам прохождения документов при предоставлении земельных участков для строительства объектов осуществляется в установленном порядке Управлением по муниципальному имуществу и земельным отношениям.

18.15. Земельные участки, расположенные в зонах территорий для отдыха, туризма, занятия физической культурой и спортом, могут быть переданы в аренду на срок не более чем пять лет.

19. Установление публичных сервитутов

19.1. Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) может быть установлен нормативным правовым актом органа местного самоуправления города Тулун в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения города Тулун, без изъятия земельных участков.

19.2. В соответствии со статьёй 23 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

19.3. Заинтересованное лицо обращается с заявлением об установлении публичного сервитута в орган местного самоуправления города Тулун. В заявлении указываются цели установления, содержание и срок действия сервитута, обоснование необходимости его установления, сведения об обладателях имущественных прав на земельный участок, который предлагается обременить сервитутом, а также круг лиц, в интересах которых устанавливается сервитут.

19.4. Орган местного самоуправления города Тулун в тридцатидневный срок рассматривает заявление об установлении публичного сервитута, в составе проекта межевания соответствующей территории подготавливает предложения по установлению планируемого публичного сервитута и назначает проведение общественных слушаний об установлении сервитута или направляет мотивированный отказ заявителю.

19.5. Публичный сервитут устанавливается правовым актом органа местного самоуправления города Тулун с учетом результатов общественных слушаний.

Решение об установлении сервитута должно содержать следующие сведения:

цели и основания установления сервитута;

собственник (землепользователь или землевладелец), кадастровый номер земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;

содержание публичного сервитута и зона его действия;

срок действия сервитута.

19.6. Между собственником земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, и органом местного самоуправления заключается соглашение об установлении сервитута, которое содержит сведения, указанные в пункте 19.5 Правил.

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

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

Собственник земельного участка, в отношении прав которого установлен сервитут, обращается с заявлением об установлении соразмерной платы с указанием существенных затруднений в использовании земельного участка и обоснованием размера платы. Орган местного самоуправления рассматривает заявление в тридцатидневный срок и принимает решение об установлении соразмерной платы или мотивированное решение об отказе. Решение органа местного самоуправления может быть обжаловано в суде.

Условие о размере платы за сервитут вносится в соглашение, указанное в пункте 19.5. Правил.

Размер платы за сервитут определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

19.8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

19.9. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

20. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

20.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее — объекты некапитального строительства) — временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки.

20.2. Временные постройки — специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные постройки, необходимые для производства строительного-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после того, как отпадёт необходимость в их использовании.

Навес — постройка полужакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

Киоск — постройка, предназначенная для продажи товаров и оказания услуг, не имеющая торгового зала и рассчитанная на одно рабочее место.

Павильон — постройка, предназначенная для продажи товаров и оказания услуг, имеющая торговый зал и рассчитанная на одно или несколько рабочих мест.

20.3. Объекты некапитального строительства — сборно-разборные постройки, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или не присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, перемещение которых возможно без соразмерного ущерба их назначению, в одноэтажном исполнении (за исключением двухэтажных охранных помещений), без подвального этажа, без организации котлована.

20.4. Перечень объектов некапитального строительства и требования к их размещению, за исключением указанных в пункте 20.1 Правил временных построек, а также нестационарных торговых объектов — киосков и павильонов, особенности размещения которых регулируются законодательством в области торговой деятельности, устанавливаются органом местного самоуправления.

20.5. Временное размещение и эксплуатация объекта некапитального строительства осуществляется на основании договора аренды земельного участка для размещения объекта некапитального строительства с указанием его вида.

Договор аренды земельного участка для размещения и эксплуатации объекта некапитального строительства заключается на срок не более пяти лет.

Часть II. Градостроительные регламенты

VIII. Общие положения

21. Перечни видов территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

21.1. В результате градостроительного зонирования территории города Тулуна определены территориальные зоны. Границы территориальных зон отображены на карте градостроительного зонирования. Индивидуальные обозначения (группа видов, вид, индекс — буквенно-цифровое обозначение зоны на карте градостроительного зонирования) территориальных зон установлены согласно следующей таблице.

Виды территориальных зон

Наименование вида территориальных зон	Индекс зоны на карте
1. Жилые зоны	-
1.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами	Ж-1
1.2. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	Ж-2
1.3. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	Ж-3
2. Общественно-деловые зоны	-
2.1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения	ОД-1
2.2. Зоны размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования	ОД-2
2.3. Зоны размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения	ОД-3
3. Производственные зоны	-
3.1. Зоны размещения производственных объектов I, II и III классов опасности	П-1
3.2. Зоны размещения производственных объектов IV и V классов опасности	П-2
3.3. Зоны размещения коммунально-складских объектов	П-3
4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	-
4.1. Зоны инженерной инфраструктуры	ИТ-1
4.2. Зоны инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования	ИТ-2

Наименование вида территориальных зон	Индекс зоны на карте
4.3. Зоны объектов автомобильной транспортной инфраструктуры	ИТ-3
5. Зоны сельскохозяйственного использования	-
5.1. Зоны ведения садоводства	СХ-1
5.2. Зоны сельскохозяйственных угодий	СХ-2
6. Зоны рекреационного назначения	-
6.1. Зоны территорий для отдыха, туризма, занятия физической культурой и спортом	Р-1
6.2. Зоны городских парков, скверов	Р-2
6.3. Зоны городских лесов	Р-3
7.1. Зоны резервных территорий	РЗ-1
8. Зоны специального назначения	-
8.1. Зоны, занятые объектами размещения отходов	С-1
8.2. Зоны размещения мест погребения	С-2
8.3. Зоны размещения режимных объектов	С-3

21.2. В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений

Градостроительным зонированием территории города Тулуна до утверждения классификатора установлены виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 (ред. от 11.01.2011) «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 02.05.2007 № 9370) и Типовым перечнем видов разрешенного использования — приложением 2 к Техническим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждённым Приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (ред. от 14.08.2008), согласно следующему перечню.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэродромов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (далее — земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспорта, связи, иного специального назначения).
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, город-

скими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.
17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

21.3. В целях градостроительного зонирования установлены виды разрешенного использования объектов капитального строительства согласно следующему перечню.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства

1. Жилые дома и объекты, связанные с их обслуживанием
1.1. Объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома)
1.2. Жилые дома блокированной застройки
1.3. Малоэтажные многоквартирные дома
1.4. Многоквартирные дома
1.5. Объекты жилищно-эксплуатационных служб
2. Объекты общественно-делового назначения
2.1. Объекты административно-делового назначения
2.2. Объекты размещения органов местного самоуправления, суда и прокуратуры, таможенных и налоговых органов
2.3. Объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков
2.4. Объекты размещения организаций страхования, пенсионного обеспечения, социальной защиты
2.5. Объекты размещения организаций, осуществляющих научную и научно-техническую деятельность, проектных и конструкторских организаций
3. Объекты образовательных учреждений
3.1. Объекты дошкольного и среднего общего образования
3.2. Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования
3.3. Объекты дополнительного образования детей и взрослых

3.4. Объекты специального (коррекционного) образования с постоянным проживанием
4. Объекты здравоохранения
4.1. Лечебные учреждения со стационаром
4.2. Амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры
4.3. Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и т. д.
4.4. Аптеки, молочные кухни
5. Объекты учреждений и предприятий социального обслуживания
6. Объекты культуры
6.1. Объекты учреждений культуры (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома культуры, творчества)
6.2. Зрелищные и досугово-развлекательные объекты (кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, ночные клубы)
7. Объекты религиозных объединений
8. Объекты сервисного обслуживания населения
8.1. Объекты розничной торговли (магазины, торговые центры, рынки)
8.2. Объекты общественного питания
8.3. Объекты бытового обслуживания (включая нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т. п.)
8.4. Объекты учреждений коммунального обслуживания, связи
8.5. Гостиницы
9. Объекты рекреационного назначения
9.1. Объекты набережных
9.2. Дома отдыха, пансионаты, кемпинги
9.3. Детские оздоровительные и спортивные лагеря
9.4. Объекты туризма
9.5. Комплексы аттракционов, луна-парков
10. Объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения
10.1. Со зрителями
10.2. Без зрителей
11. Объекты производственного назначения
11.1. Объекты производственного назначения I, II и III классов опасности
11.2. Объекты производственного назначения IV и V классов опасности

11.3. Складские объекты
11.4. Объекты оптовой торговли
12. Объекты инженерной инфраструктуры
12.1. Объекты системы водоснабжения и водоотведения (водопроводные и канализационные сети и сооружения на них)
12.2. Объекты электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование)
12.3. Объекты теплоснабжения (включая тепловые сети)
12.4. Объекты газораспределительной системы
12.5. Объекты для освещения территории города
12.6. Объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики (включая линейно-кабельные сооружения и воздушные линии связи, станции и антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (за исключением размещенных на крышах зданий))
12.7. Объекты системы вентиляции и кондиционирования воздуха инженерного обеспечения
13. Объекты транспортной инфраструктуры
13.1. Объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования
13.2. Объекты автомобильной транспортной инфраструктуры (объекты дорожного сервиса; автовокзалы; элементы обустройства автомобильных дорог; сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог; защитные и искусственные дорожные сооружения)
13.3. Объекты трубопроводного транспорта
14. Объекты сельскохозяйственного назначения
14.1. Объекты ведения садоводства
14.2. Объекты ведения животноводства
14.3. Объекты ведения растениеводства
14.4. Объекты предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складированию)
14.5. Объекты оранжерей и садово-паркового хозяйства
15. Гидротехнические сооружения
16. Объекты специального назначения
16.1 Объекты мест погребения (кладбища, крематории, стены скорби)

16.2. Объекты размещения специализированных служб по вопросам похоронного дела, ритуальных организаций (дома траурных обрядов, бюро ритуальных услуг, бюро-магазин ритуальных услуг и т. д.), индивидуальных предпринимателей, занимающихся оказанием ритуальных услуг
16.3. Военные объекты
16.4. Тюремь, исправительные колонии и другие учреждения системы исполнения наказаний
16.5. Лечебные учреждения со специальными требованиями к размещению (инфекционные, туберкулёзные, наркологические и т. д.)
16.6. Объекты размещения отходов (полигоны, шламохранилища, хвостохранилища, отвалы горных пород и терриконы, отработанные карьеры, используемые для захоронения отходов), объекты вспомогательного производства и административные объекты, связанные с функционированием объектов размещения отходов
16.7. Кладбища животных, скотомогильники
17. Автостоянки
17.1. Автостоянки: многоэтажные, подземные
17.2. Объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа автокооперативов

22. Содержание градостроительных регламентов территориальных зон

22.1. Содержание градостроительных регламентов территориальных зон изложено:

в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общие требования, относящиеся ко всем видам территориальных зон (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается), приведены в пункте 23 раздела VIII Правил;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для каждого отдельного вида территориальной зоны, приведены в разделе IX Правил и в таблицах 1 и 2 приложения;

в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: общие требования, относящиеся ко всем территориальным зонам (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается), приведены в разделе IX Правил и в таблице 3 приложения;

в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в границах, утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территорий: приведены в разделе X Правил.

22.2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия 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.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Иркутской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

23. Порядок применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в градостроительный регламент

23.1. 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.

23.2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений и

унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Выбор и изменение основного и вспомогательного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти и органами местного самоуправления осуществляется только в рамках их полномочий и в порядке, установленном законом.

Государственными и муниципальными учреждениями выбор разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется по согласованию с публичным собственником земельного участка, объекта капитального строительства — органом государственной власти или органом местного самоуправления.

23.3. 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 устанавливаются в соответствии с пунктом 24.

23.4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в градостроительном регламенте территориальной зоны, являются не разрешёнными в соответствующей территориальной зоне.

24. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

24.1. 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.

24.2. Применительно к земельным участкам, занятым объектами индивидуального жилищного строительства, расположенным в жилых зонах, устанавливаются следующие вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гараж;

помещения для индивидуального труда, хранения пищевых продуктов, материалов;

баня (сауна, бассейн);

теплица (зимний сад);

помещения для содержания домашнего скота и птицы;

иные объекты вспомогательного использования, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности

25. Предельные (минимальные и (или) максимальные)

размеры земельных участков

и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства

25.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее, также — предельные размеры и параметры), их сочетания устанавливаются применительно ко всем территориальным зонам, к группам территориальных зон, к отдельной территориальной зоне.

25.2. Предельные размеры и параметры включают:

1) минимальную и (или) максимальную площадь земельного участка;

2) минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов (до утверждения проекта межевания территории тождествен предельному размеру: минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с границами территорий общего пользования — улиц и проездов);

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено их строительство, в том числе:

минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов (до утверждения проекта межевания территории тождествен предельному параметру: минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с границами территорий общего пользования — улиц и проездов);

минимальные отступы от границ смежных земельных участков;

4) предельное (минимальное и (или) максимальное) количество надземных этажей объектов капитального строительства;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

25.3. Правилами могут быть установлены иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

25.4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными размерами и параметрами.

25.5. Предельные размеры земельного участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливаются с учётом требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения мест хранения автотранспорта, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания земельного участка.

25.6. Для территориальных зон, видов разрешенного использования объектов капитального строительства, для которых градостроительными регламентами предельные размеры и параметры не установлены, размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

IX. Градостроительные регламенты: виды разрешённого использования и предельные размеры земельных участков, виды разрешённого использования и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны

26. Градостроительный регламент зон застройки индивидуальными жилыми домами

26.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с сооружаемыми на них жилыми домами с целью создания условий комфортного проживания, выращивания сельскохозяйственных культур, ведения личного подсобного хозяйства.

26.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

26.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

26.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома);

жилые дома блокированной застройки;

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты коммунально-бытового назначения;

объекты здравоохранения: амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры; аптеки, молочные кухни;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты учреждений культуры (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома культуры, творчества);

объекты религиозных объединений;

магазины;

объекты общественного питания;

объекты бытового обслуживания (включая нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т. п.);

объекты учреждений коммунального обслуживания, связи;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения без зрителей;

автостоянки: подземные.

26.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

26.6. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь:

для объектов индивидуального жилищного строительства — 600 м²;

для строительства жилых домов блокированной застройки — 300 м²;

максимальная площадь для объектов индивидуального жилищного строительства — 2 000 м².

26.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов:

для объектов индивидуального жилищного строительства — 20 м;

для строительства жилых домов блокированной застройки — 16 м.

26.8. Минимальные отступы объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 5 метров;

от границ смежных земельных участков — 3 метра.

26.9. Максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства: три этажа.

26.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков:
объектов индивидуального жилищного строительства — 30 %;
жилых домов блокированной застройки — 50 %.

27. Градостроительный регламент зон застройки малоэтажными жилыми домами

27.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с целью развития малоэтажного жилищного строительства.

27.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

27.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

27.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

малоэтажные многоквартирные дома;

жилые дома блокированной застройки;

объекты индивидуального жилищного строительства (в т. ч. блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома);

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты здравоохранения;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты дополнительного образования детей и взрослых;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания
объекты культуры;
объекты религиозных объединений;
объекты сервисного обслуживания населения;
объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;
автостоянки: многоэтажные, подземные.

27.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

многоквартирные дома.

27.6. Предельные размеры земельных участков:

для объектов индивидуального жилищного строительства — 600 м²;

для строительства жилых домов блокированной застройки — 300 м²;

максимальная площадь для объектов индивидуального жилищного строительства — 2 000 м².

27.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов:

малоэтажных многоквартирных домов — 40 м;

жилых домов блокированной застройки — 16 м;

объектов индивидуального жилищного строительства — 20 м.

27.8. Минимальные отступы объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 5 метров;

от границ смежных земельных участков — 3 метра.

27.9. Максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства: три этажа.

27.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков:

малоэтажных многоквартирных домов — 35%;

жилых домов блокированной застройки — 50%;

объектов индивидуального жилищного строительства — 30%.

28. Градостроительный регламент зон застройки среднеэтажными жилыми домами

28.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них многоквартирными домами с целью создания условий комфортного проживания, сочетания с объектами общественно-деловой застройки.

28.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

28.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки

28.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

многоквартирные дома;

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

объекты здравоохранения;

объекты дошкольного и среднего общего образования;

объекты дополнительного образования детей и взрослых;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;

объекты культуры;

объекты религиозных объединений;

объекты сервисного обслуживания населения;
объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;
автостоянки: многоэтажные, подземные.

28.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

малоэтажные многоквартирные дома;
объекты общественно-делового назначения.

28.6. Предельные размеры земельных участков: не установлены.

28.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов:

многоквартирных домов — 44 м;
иных объектов капитального строительства — 30 м.

28.8. Минимальные отступы объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 10 метров;

от границ смежных земельных участков — 6 метров.

28.9. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства:

многоквартирных домов — три этажа;
иных объектов капитального строительства — два этажа.

28.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков:

многоквартирных домов — 35%.

29. Градостроительный регламент зон делового, общественного
и коммерческого назначения

29.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них объектами делового, общественного и коммерческого назначения, сочетания с существующей жилой застройкой.

29.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

29.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

29.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты общественно-делового назначения;

объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования; внешкольные специализированные;

объекты здравоохранения;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания

объекты культуры;

объекты религиозных объединений;

объекты сервисного обслуживания населения;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;

объекты жилищно-эксплуатационных служб;

автостоянки: многоэтажные, подземные.

29.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

многоквартирные дома;

объекты дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений.

объекты дополнительного образования детей и взрослых.

29.6. Предельные размеры земельных участков: не установлены.

29.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов:

объектов капитального строительства — 40 м.

29.8. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 10 метров;

от границ смежных земельных участков — шесть метров.

29.9. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства: три этажа.

29.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 50%.

30. Градостроительный регламент зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования

30.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них комплексами объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования.

30.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

30.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков: группа видов: не установлены.

30.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;

объекты дополнительного образования взрослых;

объекты специального (коррекционного) образования с постоянным проживанием.

30.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

объекты дошкольного и среднего общего образования.

30.6. Предельные размеры земельных участков: не установлены.

30.7. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 10 метров;

от границ смежных земельных участков — 10 метров.

38.8. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 60 м.

30.9. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства: три этажа.

30.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 50%.

31. Градостроительный регламент зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения

31.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них комплексами объектов здравоохранения и социального обеспечения.

31.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

31.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков:

не установлены.

31.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства: объекты здравоохранения;

объекты учреждений и предприятий социального обслуживания.

31.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства: объекты медицинского среднего профессионального и высшего профессионального образования.

31.6. Предельные размеры земельных участков: не установлены.

31.7. Минимальные отступы от границ земельных участков объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 10 метров;

от границ смежных земельных участков — 10 метров.

31.8. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 60 м.

31.9. Предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства: три этажа.

31.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков: 50%.

32. Градостроительный регламент зон размещения

производственных объектов I, II и III классов опасности

32.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них производственными объектами I, II и III классов опасности с целью создания условий развития производства и снижения воздействия на среду обитания и здоровье человека.

32.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспорта, связи, ино-го специального назначения.

32.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

32.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

производственные объекты — объекты промышленного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта), объекты связи, отнесенные к производственным объектам I, II и III классов опасности.

32.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

32.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

33. Градостроительный регламент зон размещения

производственных объектов IV и V классов опасности

33.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них производственными объектами IV и V классов опасности с целью создания условий развития производства и снижения воздействия на среду обитания и здоровье человека.

33.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспорта, связи, иного специального назначения.

33.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков:

группа видов: деловая, подгруппа видов: деловое управление, банковская и страховая деятельность; торговые центры, рынки.

33.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

производственные объекты — объекты промышленного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта), объекты связи, отнесённые к производственным объектам IV и V классов опасности.

33.5. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства:

объекты административно-делового назначения;

объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков;

торговые центры и рынки (исключая продовольственные).

33.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

34. Градостроительный регламент зон размещения

коммунально-складских объектов

34.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них объектами временного и постоянного хранения, объектами оптовой торговли.

34.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

для размещения гаражей и автостоянок;

для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

34.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков:

для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

34.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

складские объекты;

автостоянки: многоэтажные, подземные;

объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа автокооперативов;

объекты оптовой торговли (исключая продовольственные).

34.5. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства:

объекты административно-делового назначения;

объекты размещения финансово-кредитных организаций, банков;

торговые центры и рынки (исключая продовольственные).

34.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

35. Градостроительный регламент зон инженерной инфраструктуры

35.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них производственными, имущественными объектами, в том числе трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, технологически связанных между собой и предназначенных для нужд потребителей.

35.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

35.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

35.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты электросетевого хозяйства;
объекты теплоснабжения (включая тепловые сети);
объекты газораспределительной системы;
объекты системы водоснабжения и водоотведения (водопроводные и канализационные сети и сооружения на них);
объекты системы вентиляции и кондиционирования воздуха инженерного обеспечения;
объекты, предназначенные для освещения территории города;
объекты связи, телевидения, радиовещания, информатики.

35.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

35.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

36. Градостроительный регламент зон инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования

36.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящейся на них инфраструктурой железнодорожного транспорта общего пользования с целью создания условий его эффективного и безопасного функционирования.

36.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэродромов;
для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

36.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

36.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования: железнодорожные пути общего пользования и другие сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, сети связи, системы сигнализации, централизации и блокировки, информационные комплексы и системы управления движением и иные обеспечивающие функционирование технологического комплекса здания, строения, сооружения, устройства и оборудование;

площадки для погрузочно-разгрузочных работ, складские объекты;

помещения, предназначенные для почтамтов и отделений перевозки почты, железнодорожные пути необщего пользования, тоннели, сортировочные площадки, платформы и другие необходимые для обработки почтовых отправок сооружения.

36.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

36.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

37. Градостроительный регламент зон объектов

автомобильной транспортной инфраструктуры

37.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них объектами автомобильной транспортной инфраструктуры с целью создания условий безопасного движения и развития дорожного сервиса.

37.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и

инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

для размещения железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэродромов.

37.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

37.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты автомобильной транспортной инфраструктуры (объекты дорожного сервиса; автовокзалы; элементы обустройства автомобильных дорог; сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог; защитные и искусственные дорожные сооружения);

автостоянки: многоэтажные, подземные;

объекты стоянок с линиями гаражей боксового типа автокооперативов;

объекты инженерной инфраструктуры.

37.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

37.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

38. Градостроительный регламент зон ведения садоводства

38.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений), до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и Правилами.

38.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

38.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для сельскохозяйственного использования.

38.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

жилые строения (дома).

38.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства: не установлены.

38.6. Минимальные размеры земельных участков: 400 м²;

максимальные размеры земельных участков — 5 000 м².

38.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 12 м.

38.8. Минимальные отступы объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — 5 метров;

от границ смежных земельных участков — 3 метра.

38.9. Максимальное количество надземных этажей жилых строений (домов): два этажа.

38.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков:

жилых строений (домов) — 25%.

39. Градостроительный регламент зон сельскохозяйственных угодий

39.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков (пашни, огороды), предназначенных для сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и Правилами.

39.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для сельскохозяйственного использования.

39.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для дачного строительства, садоводства и огородничества.

39.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

не установлены.

39.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

объекты предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складированию);

объекты ведения животноводства;

объекты ведения растениеводства;

жилые строения (дома).

39.6. Минимальные размеры земельных участков: 600 м²;

максимальные размеры земельных участков (для дачного строительства, садоводства и огородничества) — 5 000 м².

39.7. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 12 м.

39.8. Минимальные отступы объектов капитального строительства:

от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов — пять метров;

от границ смежных земельных участков — три метра.

39.9. Максимальное количество надземных этажей жилых строений (домов): два этажа.

39.10. Максимальный процент застройки в границах земельных участков:

жилыми строениями (домами) — 25%.

40. Градостроительный регламент зон территорий для отдыха, туризма, занятия физической культурой и спортом

40.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков, предназначенных для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

40.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

40.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

40.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения;

детские оздоровительные и спортивные лагеря;

комплексы аттракционов, луна-парков;

объекты туризма;

дома отдыха, пансионаты, кемпинги.

40.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

40.6. Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 40 м.

40.7. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

41. Градостроительный регламент зоны городских парков, скверов

41.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков в границах зоны городских парков, скверов в целях сохранения и развития зеленого фонда, осуществления им функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.

41.2. На городские парки, скверы как на территории общего пользования не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование городских парков, скверов осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами, предусмотренных Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

41.3. Градостроительный регламент устанавливается для земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне городских парков, скверов, в случае, если указанные земельные участки не входят в границы территорий общего пользования и в границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

41.4. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

41.5. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

41.6. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

комплексы аттракционов, луна-парков;

объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения.

41.7. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

41.8. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

42. Градостроительный регламент зоны городских лесов

42.1. Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков в границах зоны городских лесов, их застройки в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

42.2. Изменение границ городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается.

42.3. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

42.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

42.5. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

гидротехнические сооружения.

42.6. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

42.7. Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

43. Градостроительный регламент зон резервных территорий

43.1. К зонам резервных территорий относятся территории, состоящие из беслесных природных и нарушенных земель, межквартальных незастроенных территорий (пустыррей).

43.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; *земельные участки земель резерва*; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, набережными.

43.3. Градостроительный регламент устанавливается для земельных участков и объектов капитального строительства в случае предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам, в соответствии с документами территориального планирования, документации по планировке территории и перевода (включения) земельных участков в другую, предусмотренную Правилами, территориальную зону.

44. Градостроительный регламент зон, занятых объектами размещения отходов

44.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и расположенных на них объектов размещения отходов производства и потребления в целях предотвращения их вредного воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

44.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

44.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков: не установлены.

44.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты размещения отходов (полигоны, шламохранилища, хвостохранилища, отвалы горных пород и терриконы, отработанные карьеры, используемые для захоронения отходов), объекты вспомогательного производства и административные объекты, связанные с функционированием объектов размещения отходов;

кладбища животных, скотомогильники.

44.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

не установлены.

44.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

44.7. Запрещается захоронение отходов в границах населенного пункта, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зон, а также водоохранных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, которые используются в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Запрещается захоронение отходов в местах залегания полезных ископаемых и ведения горных работ в случаях, если возникает угроза загрязнения мест залегания полезных ископаемых и безопасности ведения горных работ.

45. Градостроительный регламент зон размещения мест погребения

45.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участков земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков) умерших огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

45.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, баз и складов, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

45.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

45.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты мест погребения (кладбища, крематории, стены скорби);

объекты размещения специализированных служб по вопросам похоронного дела, ритуальных организаций (дома траурных обрядов, бюро ритуальных услуг, бюро-магазин ритуальных услуг и т. д.), индивидуальных предпринимателей, занимающихся оказанием ритуальных услуг.

45.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

объекты религиозных объединений.

45.6. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

46. Градостроительный регламент зон размещения режимных объектов

46.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и расположенных на них объектов, требующих особой охраны.

46.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков:

предназначенные для размещения объектов транспорта, связи, иного специального назначения.

46.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков:

для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

46.4. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства: тюрьмы, исправительные колонии и другие учреждения системы исполнения наказаний.

46.5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства:

объекты религиозных объединений;

объекты дополнительного образования детей и взрослых.

46.6 Минимальный размер части границы земельного участка, совпадающей с красными линиями улиц и проездов: 40 м.

46.7. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования, проектами планировки территорий.

Х. Градостроительные регламенты: ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

47. Общие положения для зон с особыми условиями использования территорий

47.1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий.

47.2. В зонах с особыми условиями использования территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

47.3. Зоны с особыми условиями использования территорий включают:

1) зоны с особыми условиями использования территорий, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;

2) зоны с особыми условиями использования территорий, связанные с охраной объектов культурного наследия.

47.4. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования территорий распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства независимо от принадлежности к территориальным зонам.

47.5. Границы зон с особыми условиями использования территории, для которых установлены ограничения использования, могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

47.6. В случае если ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа предусмотренных требованиями градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с соответствующей зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

47.7. В случае если ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливают перечень согласующих организаций, то в границах пересечения территориальной зоны с соответствующей зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых

исключений, дополнений, иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

47.8. В настоящих Правилах указаны основные положения видов зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае определения ограничений использования конкретных земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных (размещаемых) в границах зоны с особыми условиями использования территории, необходимо пользоваться актуальной действующей редакцией соответствующего федерального закона, нормативного акта.

48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов

48.1. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (ред. от 09.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности — как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

48.2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

48.3. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

48.4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

48.5. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

48.6. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

48.7. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

49. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства

в границах водоохраных зон, прибрежных защитных и береговых полос

49.1. В соответствии с требованиями статей 6 и 65 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ на территории города Тулуна установлены границы водоохраных зон, прибрежных защитных и береговых полос.

49.2. Водоохранными зонами в границах городского округа являются территории, которые примыкают к береговой линии рек и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления 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, которые примыкают к береговой линии рек и на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

49.3. Полоса земли вдоль береговой линии водных объектов общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Береговая полоса является территорией общего пользования; градостроительный регламент на земельные участки в границах береговой полосы не распространяется. Объекты капитального строительства в границах береговой полосы не могут ограничивать доступ к водному объекту. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров

49.4. В границах водоохраных 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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

49.5. В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

49.6. В границах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

50. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства

в границах охранных зон магистральных газопроводов

50.1. В соответствии со статьёй 90 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами охраны магистральных трубопроводов (утверждёнными Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 N 9) (с изменениями от 23.11.1994) для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

50.2. Границы охранных зон, на которых размещены магистральные трубопроводы, транспортирующие нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат, жидкий аммиак, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения. На расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

51. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства

в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

51.1. В соответствии со статьёй 89 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

51.2. Правила, утвержденные вышеуказанным Постановлением, не распространяются на объекты, размещенные в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства до даты его вступления в силу. Для данных объектов действуют Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 и Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972 г. № 667.

51.3. В охранных зонах запрещается размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов

51.4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3 настоящих Правил, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

51.5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

52. Ограничения использования земельных участков

и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

52.1. Санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (далее — СанПиН 2.1.4.1110-02) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения определяют санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (далее — ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

52.2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение — защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Организации ЗСО должна предшествовать разработка ее проекта, в который включается:

- 1) определение границ зоны и составляющих ее поясов;
- 2) план мероприятий по улучшению санитарного состояния территории ЗСО и предупреждению загрязнения источника;
- 3) правила и режим хозяйственного использования территорий трех поясов ЗСО.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

52.3. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

52.4. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

при отсутствии грунтовых вод — не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

при наличии грунтовых вод — не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

52.5. Режим ограничений в санитарно-защитной полосе водоводов следующий:

в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

53. Ограничения использования земельных участков
и объектов капитального строительства
на территориях объектов культурного наследия
и в зонах охраны объектов культурного наследия

53.1. В соответствии со статьей 35 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 16.11.2011) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на территории памятника истории и культуры или ансамбля проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Границы территорий выявленных объектов культурного наследия обозначены на карте зон с особыми условиями использования территорий, координаты характерных (поворотных) точек границ приведены в каталоге координат границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, входящего в состав разработанного совместно с генеральным планом городского округа проекта охранных зон, зон регулирования застройки, хозяйственной деятельности и охраняемого природного ландшафта г. Тулуна.

53.2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки 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.

Использование таких земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Иркутской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и законами Иркутской области.

53.3. В соответствии со статьёй 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 16.11.2011) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обес-

печения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

53.4. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения — органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения — в порядке, установленном законом Иркутской области.