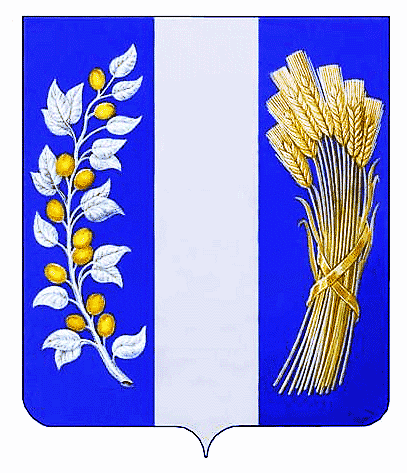
****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

****

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «Бичурское»**

**сельское поселение Бичурского района**

**Республики Бурятия**

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Том I

Пояснительная записка

Шифр: А-73.1099-20 ПЗЗ.1

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение Администрация Муниципального образования

«Бичурский район» Республики Бурятия

Директор ООО «Архивариус» К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Бичура, 2020 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
|  | **Правила землепользования и застройки** |  |  |
|  | Текстовые материалы |  |  |
| **1** | Пояснительная записка. Том I |  |  |
|  | Графические материалы |  |  |
| **2** | Карта градостроительного зонирования территории.  Карта границ зон с особыми условиями использования территории. | 1 | 1:25000 |

**Запись главного архитектора**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Правила землепользования и застройки соответствуют требованиям статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К.Н. Гребенщиков

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП | Д.Р. Каримова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №3, ГАП | Т.Д. Агаева |
| Архитекторы | Д.Г. Боровская  Е.М. Горбатова  А.А. Добрынина  Д.С. Герасева |
| Инженеры-проектировщики | В.В. Герасина  В.Г. Гаврилова  А.В. Наливайко  Д.С. Шакшакпаева |
| Инженеры-градостроители | П.В. Гинтер  А.О. Якубова  М.И. Исакова  А.А. Мусихина  А.В. Кобякова  Г.Р. Мамедов |
| Кадастровые инженеры | Е.А. Барышева  К.О. Лисихина  Р.М. Мухатметгалин |
| Инженер технического отдела | Т.Ю. Данилейко |

СОДЕРЖАНИЕ

[Введение 7](#_Toc51768013)

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БИЧУРСКОЕ» СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ 7](#_Toc51768014)

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc51768015)

[Статья 1. Основания введения и назначение Правил 7](#_Toc51768016)

[Статья 2. Состав Правил 8](#_Toc51768017)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 9](#_Toc51768018)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение застройки 10](#_Toc51768019)

[Статья 4. Общие положения регулирования землепользования и застройки 10](#_Toc51768020)

[Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 11](#_Toc51768021)

[Статья 6. Обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земельных участков 12](#_Toc51768022)

[Статья 7. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности 13](#_Toc51768023)

[Статья 8. Использование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 13](#_Toc51768024)

[Статья 9. Использование и застройка территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которую действие градостроительного регламента не распространяется и для которой градостроительные регламенты не устанавливаются 14](#_Toc51768025)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 15](#_Toc51768026)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 15](#_Toc51768027)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 16](#_Toc51768028)

[Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 18](#_Toc51768029)

[Статья 12. Общие положения о планировке территории 18](#_Toc51768030)

[Статья 13. Проект планировки территории 20](#_Toc51768031)

[Статья 14. Проекты межевания территорий 20](#_Toc51768032)

[Статья 15. Градостроительные планы земельных участков 20](#_Toc51768033)

[Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 20](#_Toc51768034)

[Глава 5. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 20](#_Toc51768035)

[Статья 17. Архитектурно-строительное проектирование 20](#_Toc51768036)

[Статья 18. Разрешение на строительство 21](#_Toc51768037)

[Статья 19. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 21](#_Toc51768038)

[Статья 20. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 21](#_Toc51768039)

[Статья 21. Строительный контроль и государственный строительный надзор 21](#_Toc51768040)

[Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 22](#_Toc51768041)

[Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки 22](#_Toc51768042)

[Статья 23. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22](#_Toc51768043)

[Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства 22](#_Toc51768044)

[Статья 25. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения 22](#_Toc51768045)

[Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 22](#_Toc51768046)

[Статья 26. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 23](#_Toc51768047)

[Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 24](#_Toc51768048)

[Статья 27. Установление публичных сервитутов 24](#_Toc51768049)

[Статья 28. Ограничения оборотоспособности земельных участков 24](#_Toc51768050)

[Глава 9. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 26](#_Toc51768051)

[Статья 29. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, документации по планировке территории 26](#_Toc51768052)

[Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 26](#_Toc51768053)

[Глава 10. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 26](#_Toc51768054)

[Статья 31. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости 26](#_Toc51768055)

[Статья 32. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение 27](#_Toc51768056)

[РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 27](#_Toc51768057)

[Глава 11. Карты градостроительного зонирования. Территориальные зоны 27](#_Toc51768058)

[Статья 33. Карты градостроительного зонирования 27](#_Toc51768059)

[Статья 34. Территориальные зоны 28](#_Toc51768060)

[Статья 35. Виды и состав территориальных зон муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района 28](#_Toc51768061)

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 30](#_Toc51768062)

[Глава 12. Градостроительные регламенты 30](#_Toc51768063)

[Статья 36. Градостроительные регламенты и их применение 30](#_Toc51768064)

[Статья 37. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc51768065)

[Статья 38. Жилые зоны 34](#_Toc51768066)

[Статья 39. Общественно-деловые зоны 37](#_Toc51768067)

[Статья 40. Зона производственная 38](#_Toc51768068)

[Статья 41. Зоны инженерной инфраструктуры 39](#_Toc51768069)

[Статья 42. Зоны транспортной инфраструктуры 39](#_Toc51768070)

[Статья 43. Рекреационные зоны 40](#_Toc51768071)

[Статья 44. Зоны сельскохозяйственного использования 41](#_Toc51768072)

[Статья 45. Зоны специального назначения 42](#_Toc51768073)

[Статья 46. Территории общего пользования 42](#_Toc51768074)

[Статья 47. Зона земель лесного фонда 43](#_Toc51768075)

[Глава 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации 44](#_Toc51768076)

[Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон размещения объектов историко-культурного наследия 44](#_Toc51768077)

[Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 47](#_Toc51768078)

[Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежной защитной полосы и береговой полосы 50](#_Toc51768079)

[Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 53](#_Toc51768080)

[Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов и сетей инженерной инфраструктуры 55](#_Toc51768081)

[Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов и сетей транспортной инфраструктуры 64](#_Toc51768082)

[Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых 67](#_Toc51768083)

[ГЛАВА 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 67](#_Toc51768084)

[Статья 55. Ответственность за нарушение Правил 67](#_Toc51768085)

[Статья 56. Вступление в силу Правил 67](#_Toc51768086)

**Введение**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района Республики Бурятия (далее – Правила) разработаны на основе генерального плана.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории «Бичурское» сельского поселения – разделения территорий на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

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

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК** **РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БИЧУРСКОЕ» СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основания введения и назначение Правил**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района Республики Бурятия (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия, Уставом муниципального образования «Бичурский район», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. В соответствии с частью 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ, правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.
3. Настоящие Правила входят в систему регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, которая основана на зонировании – делении территории поселения и населенных пунктов на территориальные зоны с установлением для каждой зоны градостроительных регламентов.
4. Настоящие Правила разработаны в целях:
   1. создания условий для устойчивого развития муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
   2. создания предусмотренных Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 191-ФЗ условий для планировки территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение;
   3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства или реконструкции объектов капитального строительства;
   4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
5. Настоящие Правила применяются наряду с:
   1. нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
   2. иными нормативными правовыми актами Республики Бурятия, органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
6. Настоящие Правила обязательны к соблюдению для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих, регулирующих или контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.
7. Порядок осуществления на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;

изменения целевого назначения земельного участка;

оформления прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;

оформления прав на земельные участки для целей, не связанных со строительством.

Нормативные акты органа местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение приводятся в соответствие с настоящими Правилами в течение шести месяцев со дня их вступления в силу. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты администрации муниципального образования «Бичурское» сельское поселение по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 2. Состав Правил**

1. Настоящие Правила состоят из трех разделов:

Раздел I – "Порядок регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение ".

Раздел II – "Карта градостроительного зонирования".

Раздел III – "Градостроительные регламенты".

1. Раздел I настоящих Правил – "Порядок регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение" содержит описание процедур землепользования и застройки, включая положения:
   1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
   2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
   3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
   4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
   5. о внесении изменений в настоящие Правила;
   6. ответственность граждан, юридических и должностных лиц за нарушение Правил.
2. Раздел II настоящих Правил – " Карта градостроительного зонирования" содержит:
   1. карту градостроительного зонирования на всю территорию муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которой установлены границы территориальных зон;
3. Раздел III настоящих Правил – " Градостроительные регламенты" содержит:
   1. описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для каждой территориальной зоны.
4. По мере разработки новых нормативных правовых актов, других документов, которые детализируют правовые нормы настоящих Правил, они включаются в настоящие Правила в рамках процедуры внесения изменений, регламентированной положениями главы 9 настоящих Правил.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.
2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте МО «Бичурский район» в сети «Интернет».
3. Администрация муниципального образования «Бичурский район» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:
   1. опубликования Правил;
   2. размещения Правил в сети "Интернет" на официальном сайте МО «Бичурский район»;
   3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в уполномоченном органе в области градостроительной деятельности поселения, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании «Бичурское» сельское поселение;
   4. предоставления органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение застройки**

**Статья 4. Общие положения регулирования землепользования и застройки**

1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.
2. Настоящие Правила не распространяются на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:
   1. ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и не связанный с изменением величин, установленных градостроительными регламентами параметров;
   2. проведение переустройства и (или) перепланировки помещений;
   3. замену инженерного и технологического оборудования;
   4. проведение работ по благоустройству территории, прилегающей к объектам капитального строительства.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение на основе действующего законодательства.

1. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район»:
   1. при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   2. при выдаче разрешений на строительство;
   3. при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
   4. при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
   5. при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории муниципального образования «Бичурский район»;
   6. при подготовке и выдаче заданий на разработку проектов планировки и (или) проектов межевания территории;
   7. при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
   8. при утверждении документации по планировке территории, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район»;
   9. при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
   10. при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении муниципального образования «Бичурское» сельское поселение;
   11. при осуществлении муниципального земельного контроля;
   12. при установлении публичных сервитутов.

**Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, формируемым для подготовки проекта правил землепользования и застройки, внесения изменений в правила землепользования и застройки, рассмотрения заявлений от физических и юридических лиц и подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений, а также проведения в установленном порядке публичных слушаний по названным вопросам.

1. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, нормативными правовыми актами органов государственной власти РФ, Республики Бурятия, органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.
2. Основными задачами Комиссии в соответствии со ст. 31, ст. 33, ст. 39, ст. 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ являются:
   1. Рассмотрение предложений, касающихся:
3. Правил землепользования и застройки;
4. внесения изменений в Правила землепользования и застройки.
   1. Рассмотрение заявлений по:
5. предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
6. предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
   1. Организация и проведение публичных слушаний по следующим вопросам:
7. рассмотрению Правил землепользования и застройки;
8. внесению изменений в Правила землепользования и застройки;
9. предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
10. предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
    1. Подготовка рекомендаций Главе муниципального образования «Бичурский район» с учетом результатов публичных слушаний по вопросам предоставления или отказа в предоставлении следующих разрешений:
11. разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
12. разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
    1. Доработка и внесение изменений в Правила землепользования и застройки и проект Внесения изменений в Правила землепользования и застройки в случае:
13. обнаружения органом местного самоуправления несоответствия проекта требованиям технических регламентов и документам территориального планирования;
14. замечаний и дополнений по результатам публичных слушаний.
15. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается постановлением муниципального образования «Бичурский район» на основании ч.6 ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
16. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.
17. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.
18. Комиссия имеет право:
    1. запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
    2. приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.
19. Заседания комиссии ведет ее председатель, в случае его отсутствия – заместитель председателя Комиссии.
20. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует более половины членов Комиссии.
21. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.
22. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают председатель и секретарь комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассмотренных на заседании Комиссии.
23. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район».

**Статья 6. Обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земельных участков**

1. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:
   1. использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
   2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
   3. осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
   4. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
   5. своевременно производить платежи за землю;
   6. соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
   7. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
   8. выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.

**Статья 7. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

1. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:
   1. осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;
   2. не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
   3. проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
   4. выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
   5. оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
   6. предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
   7. исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

**Статья 8. Использование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.
2. Разрешенным для земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:
   1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   2. предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с действующим законодательством.
3. При осуществлении использования и застройки земельных участков на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, проектами планировки территории, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования, являются едиными с учетом требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.
5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных и вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его выбор правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий), осуществляется самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
6. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте условно разрешенных видов использования означает, что для его предоставления необходимо получение разрешения от органа местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, указанном в главе 3 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
7. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки могут применяться на одном земельном участке одновременно.
8. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляется совместно с ним на территории одного земельного участка.
9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки таких земельного участка и объекта капитального строительства определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 части 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.
10. В случае предполагаемого размещения объекта капитального строительства на застроенной территории, в границах существующей жилой застройки, выбор и предоставление земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, настоящими Правилами и земельным законодательством.

**Статья 9. Использование и застройка территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которую действие градостроительного регламента не распространяется и для которой градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, на которую в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Бурятия или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» в соответствии с федеральными законами.
2. Режим использования и застройки территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами (в том числе градостроительными планами) об использовании соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.
3. Виды использования, а также режим использования зданий, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.
4. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение может допускаться размещение следующих объектов:

4.1. инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов и т.д.);

4.2. автосервиса для обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек и т.д.);

4.3. попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания) в некапитальных строениях и сооружениях.

1. В пределах территорий общего пользования муниципальным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение может допускаться использование наземного и подземного пространства.
2. Размещение объектов капитального строительства в зонах особо охраняемых объектов и территорий допускается исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории без выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и др.) для размещения таких объектов с учетом утвержденных в установленном порядке нормативов допустимой застройки зон особо охраняемых объектов и территорий.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается применительно к каждой территориальной зоне и может быть следующих видов:
   1. основные виды разрешенного использования;
   2. условно разрешенные виды использования;
   3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

(ст. 37, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.
2. Выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) без дополнительных разрешений и согласований, если:
   1. применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;
   2. планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствующих случаях.
3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается исполнительным органом местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 11 настоящих Правил.
4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается соответствующим уполномоченным органом в соответствии с федеральными законами.
5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» с соблюдением условий такого перевода, установленных муниципальными правовыми актами, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.
6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если указанное изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении 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 по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурский район» (ст. 39, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливаются муниципальным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район».

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится Комиссией на публичные слушания в соответствии с порядком, установленным органом местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район», требованиями положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главы 6 настоящих Правил, в соответствии с действующим законодательством.
2. Участники публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
3. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Бичурский район», иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Бичурский район» в сети "Интернет".
4. Комиссия на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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 указанные рекомендации Главе муниципального образования «Бичурский район».
5. Для подготовки указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций Комиссия может запросить заключения органов, уполномоченных в сфере градостроительства, в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

В указанных заключениях:

* 1. дается оценка соответствия намерений заявителя требованиям настоящих Правил;
  2. характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
  3. характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вида разрешенного использования.

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава муниципального образования «Бичурский район» в течение 3 (Трех) дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Указанное в части 7 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Бичурский район», иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Бичурский район» в сети "Интернет".
3. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
4. 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.

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Состав, содержание, порядок подготовки и согласования документов по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:
   1. проектов планировки территории как отдельных документов;
   2. проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе;
   3. проектов межевания территории как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки территории) с обязательным включением в состав проектов межевания территории градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке;
   4. проектов межевания территории как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки территории) с возможным включением в состав проектов межевания территории градостроительных планов застроенных земельных участков;
   5. градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания территории).
3. Разработка тех или иных видов документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
   1. проект планировки территории как отдельный документ разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
4. границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;
5. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;
6. границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
   1. проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:
7. границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
8. границы зон действия публичных сервитутов;
9. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
10. подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
    1. проект межевания территории как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки территории) разрабатывается в пределах красных линий (ранее установленных проектами планировки) планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
    2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных и прошедших кадастровый учет земельных участков, которые, планируя осуществить строительство либо реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
11. Посредством документации по планировке территории определяются:
    1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
    2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Градостроительный план земельного участка, а в отношении линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории, являются обязательными при выдаче разрешения на строительство.

**Статья 13. Проект планировки территории**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров перспективного развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения ([ст. 42, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ](consultantplus://offline/ref=2BBB431D806EEC7235871571AB46A9266F4CAE4CFB7B55195B5A33E70725AEE58DBF7FFDC918F5E6S3l5K)).

**Статья 14. Проекты межевания территорий**

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (ст. 43, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

**Статья 15. Градостроительные планы земельных участков**

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам (ст. 44, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

**Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 191-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Бурятия и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.

**Глава 5. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

**Статья 17. Архитектурно-строительное проектирование**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от 31.12.2014).
2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий (ст. 47, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).
3. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

**Статья 18. Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, согласно Федерального закона от 28.06.2014г. № 181-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 23.11.1995г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ (ст. 51, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

**Статья 19. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ст. 40, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов в порядке, установленном в настоящей статье Правил, в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 20. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

**Статья 21. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. Порядок проведения строительного контроля установлен статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства".
2. Государственный строительный надзор осуществляется в порядке, установленном статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации".

**Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

**Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 23. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение проводятся на основании ст.28, ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

**Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства**

Публичные слушания по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства проводятся с учетом положений, предусмотренных статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

**Статья 25. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения**

Организация и проведение публичных слушаний осуществляются с учетом положений, предусмотренных статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

**Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки** **муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

**Статья 26. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:
   1. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно, для соответствующих территориальных зон;
   2. существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
   3. существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Земельные участки, объекты капитального строительства, существующие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, при условии соблюдения требований технических регламентов могут использоваться без установления срока приведения видов их использования в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено соответствующими уполномоченными органами, в соответствии с действующим законодательством, нормативами и техническими регламентами.

Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

1. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 2 настоящей статьи. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

1. Изменение видов разрешенного использования указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки** **муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

**Статья 27. Установление публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Республики Бурятия, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута регулируется ст. 23, 41, 48, 11.8 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации.

1. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, на проектах межевания территорий, в документах Государственного Кадастра недвижимости.
3. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 28. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Ограничения оборотоспособности земельных участков устанавливаются в соответствии со ст. 27 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.
3. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

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

1. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.
2. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:
   1. государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса РФ);
   2. зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
   3. зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
   4. объектами организаций федеральной службы безопасности;
   5. объектами организаций органов государственной охраны;
   6. объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
   7. объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
   8. объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
   9. воинскими и гражданскими захоронениями;
   10. инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.
3. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:
   1. в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пунктах 5-5.10 настоящей статьи;
   2. из состава земель лесного фонда;
   3. в пределах, которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
   4. занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
   5. предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в части 4 настоящей статьи;
   6. не указанные в пунктах 5-5.10 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
   7. предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;
   8. занятые объектами космической инфраструктуры;
   9. расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
   10. предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
   11. загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
   12. расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
   13. в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.
4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения и образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".
5. Пункты 6-6.13 настоящей статьи не распространяются на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
6. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.
7. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.
8. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.
9. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Глава 9. Внесение изменений в Правила землепользования и** **застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

**Статья 29. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, документации по планировке территории**

1. После введения в действие Правил землепользования и застройки ранее разработанная документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки.
2. После введения в действие Правил землепользования и застройки органы местного самоуправления муниципального образования «Бичурское» сельское поселение по представлению соответствующих заключений Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки могут принимать решения:
   1. о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план муниципального образования «Бичурское» сельское поселение с учетом и в развитие Правил землепользования и застройки;
   2. о приведении в соответствие с Правилами землепользования и застройки ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов;
   3. о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, градостроительных регламентов к соответствующим территориальным зонам.

**Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

**Глава 10. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки** **муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

**Статья 31. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости**

1. Контроль использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.
2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.
3. Правообладатели земельных участков и объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 32. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Бурятия, муниципальными нормативными правовыми актами.

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 11. Карты градостроительного зонирования. Территориальные зоны**

**Статья 33. Карты градостроительного зонирования**

1. В состав карт градостроительного зонирования поселения входят:
   1. карта градостроительного зонирования на всю территорию муниципального образования «Бичурское» сельское поселение;
   2. карта градостроительного зонирования п. Сахарный Завод;
   3. карта градостроительного зонирования с. Бичура.
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение выполнены в системе координат МСК-03.
3. На карте градостроительного зонирования муниципального образования «Бичурское» сельское поселение устанавливаются границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.
4. На карте градостроительного зонирования муниципального образования «Бичурское» сельское поселение отображаются:
5. границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения, проектов зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части установления границ таких зон.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

**Статья 34. Территориальные зоны**

1. Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:
   1. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;
   2. красным линиям;
   3. границам земельных участков;
   4. границам полос отвода линейных объектов;
   5. границам населенных пунктов в пределах муниципального образования «Бичурское» сельское поселение;
   6. административным границам муниципального образования «Бичурское» сельское поселение;
   7. естественным границам природных объектов;
   8. иным границам.

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

В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1. производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
2. являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.
3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах (территориальных, охранных, ограничения использования территории и др.), выделенных на карте градостроительного зонирования применяются все градостроительные регламенты и ограничения, приписанные к этим зонам по каждой карте.

**Статья 35. Виды и состав территориальных зон муниципального образования «Бичурское» сельское поселение Бичурского района**

1. В соответствии со ст. 34 настоящих Правил на территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение выделены территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **На карте градостроительного зонирования МО СП «Бичурское»** | |
| **Т1** | Зона автомобильного транспорта |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственного использования |
| **СН1** | Зона кладбищ |
| **СН2** | Зона размещения отходов |
| **Л** | Зона земель лесного фонда |
| **На карте градостроительного зонирования населенных пунктов** | |
| **Ж1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Ж2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **ОД** | Зона общественно-деловая |
| **П** | Зона производственная |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственного использования |
| **И** | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Т1** | Зона автомобильного транспорта |
| **ТЗ** | Зона воздушного транспорта |
| **Р** | Зона рекреационная |
| **СН1** | Зона кладбищ |
| **ТОП** | Территории общего пользования |

**Жилые зоны**

Зоны жилые (Ж1, Ж2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных одноквартирных, двухквартирных, малоэтажных многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками.

**Общественно-деловые зоны**

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

**Производственные зоны**

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

**Зоны транспортной инфраструктуры**

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

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

**Зоны инженерной инфраструктуры**

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

**Зоны сельскохозяйственного использования**

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

**Рекреационные зоны**

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

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

**Зоны специального назначения**

Зона кладбищ (СН1) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон. Зона размещения отходов (СН2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов для переработки, обезвреживания и хранения отходов производства и потребления с обеспечением размера санитарно-защитных зон таких объектов.

**Территории общего пользования**

Территории общего пользования (ТОП) включают в себя площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары.

2. Территории и земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия Российской Федерации (памятники истории и культуры), объекты археологического наследия, достопримечательные места (в том числе места бытования исторических промыслов, производств и ремесел) используются строго в соответствии с их целевым назначением. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются с учетом требований охраны памятников истории и культуры. Зоны особо охраняемых территорий и градостроительные регламенты этих зон устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Границы территорий объектов культурного наследия (охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта), а также режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах указанных зон устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия.

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

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 12. Градостроительные регламенты**

**Статья 36. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании развития и застройки территории муниципального образования «Бичурское» сельское поселение на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. (ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ)
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
   1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
   2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
   4. видов территориальных зон;
   5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Исключения составляют следующие объекты недвижимости, на которые не распространяются градостроительные регламенты (ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ):

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

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития (ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ).
2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Бурятия или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Бичурский район» и муниципального образования «Бичурское» сельское поселение в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами (ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ).
3. На землях особо охраняемых территорий, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Бурятия устанавливаются дополнительные требования к землепользованию – дополнительные градостроительные регламенты.
4. Градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются (ст. 30, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ):
   1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования «Бичурское» сельское поселение, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
   1. градостроительным регламентам части II настоящих Правил;
   2. ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
   3. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
   4. иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:
   1. перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
   2. перечень не основных и сопутствующих видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые по отношению к основным видам разрешенного использования являются вспомогательными (при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным);
   3. перечень видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением общественный слушаний.
7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные разделом III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.
8. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (раздел II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
9. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительного изменения недвижимости включают:
   1. предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц;
   2. параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий;
   3. максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка);
   4. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков, при этом разрешенная общая площадь строений определяется умножением коэффициента на площадь земельного участка);
   5. предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий, строений и сооружений;
   6. требования по благоустройству территории;
   7. ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.
10. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.
11. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории
12. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством РФ и Республики Бурятия, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.

1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры поселения, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований и для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования. (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74 «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»).

**Статья 37. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; 4) максимальный и минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), ко всей площади земельного участка.

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

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

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

5. Предельная высота зданий определяется как расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения. Предельное количество этажей определяется по количеству надземных этажей. При этом в число надземных этажей включаются технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на два метра.

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

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

**Статья 38. Жилые зоны**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **Ж1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Передвижное жилье | 2.4 | Овощеводство | 1.3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | Садоводство | 1.5 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | Религиозное использование | 3.7 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Рынки | 4.3 |  |  |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Образование и просвещение | 3.5 | Развлечения | 4.8 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 | Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |  |  |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |  |  |
| **Ж2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Передвижное жилье | 2.4 | Деловое управление | 4.1 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Религиозное использование | 3.7 | Служебные гаражи | 4.9 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |  |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 |  |  |  |  |
| Образование и просвещение | 3.5 |  |  |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |  |  |

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

1) Минимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 400 квадратных метров;

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

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства - 400 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка - 400 квадратных метров.

2) Максимальная площадь земельных участков:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) - 4000 квадратных метров;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства– 4000 квадратных метров;

- блокированная жилая застройка - 4000 квадратных метров.

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

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 4 метра;

- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 5м;

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

- минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы - 15 м.

- предельное количество этажей - 3 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;

- иные параметры.

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

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2 м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, айва, черешня, слива, и т.д.) и не менее 4 м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1м.

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

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

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

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

Предельный максимальный размер земельного участка под размещение кладбища – 5 га, минимальный – 0,5 га.

Использование земельного участка, на котором было расположено кладбище не ранее чем через пятьдесят лет.

**Статья 39. Общественно-деловые зоны**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **ОД** | Зона общественно-деловая | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Служебные гаражи | 4.9 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Склады | 6.9 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Здравоохранение | 3.4 | Приюты для животных | 3.10.2 |  |  |
| Образование и просвещение | 3.5 |  |  |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |  |  |
| Религиозное использование | 3.7 |  |  |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |  |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |  |  |  |  |
| Предпринимательство | 4.0 |  |  |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |  |  |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |  |  |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |  |  |  |  |

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

- предельный минимальный размер земельного участка – 0,001 га;

- предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 37 – 3 м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

**Статья 40. Зона производственная**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **П** | Зона производственная | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Общественное питание | 4.6 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Магазины | 4.4 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |  |  |
| Недропользование | 6.1 |  |  |  |  |
| Легкая промышленность | 6.3 |  |  |  |  |
| Пищевая промышленность | 6.4 |  |  |  |  |
| Строительная промышленность | 6.6 |  |  |  |  |
| Энергетика | 6.7 |  |  |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |  |  |
| Транспорт | 7.0 |  |  |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |  |  |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 |  |  |  |  |

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

- предельный минимальный размер земельного участка – 0,01 га;

- предельный максимальный размер земельного участка – 100 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 37 – 3 м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

**Статья 41. Зоны инженерной инфраструктуры**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **И** | Зона инженерной инфраструктуры | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Склады | 6.9 |
| Энергетика | 6.7 | Магазины | 4.4 |  |  |
| Связь | 6.8 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |

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

- предельный минимальный размер земельного участка – 0,001 га;

- предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 37 – 3 м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

**Статья 42. Зоны транспортной инфраструктуры**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **Т1** | Зона автомобильного транспорта | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Рынки | 4.3 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |  |  |
| **Т3** | Зона воздушного транспорта | Транспорт | 7.0 |  |  |  |  |
| Воздушный транспорт | 7.4 |  |  |  |  |

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

- предельный минимальный размер земельного участка – 0,001 га;

- предельный максимальный размер земельного участка – 50 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 37 – 3 м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

**Статья 43. Рекреационные зоны**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **Р** | Зона рекреационного назначения | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Магазины | 4.4 | - вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха,  размещение объектов некапитального строительства  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - общественные туалеты  - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную | |
| Отдых (рекреация) | 5.0 | Общественное питание | 4.6 |
| Спорт | 5.1. | Развлечения | 4.8 |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 |  |  |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |  |  |
| Охота и рыбалка | 5.3 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

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

- предельный минимальный размер земельного участка для объектов капитального строительства – 0,350 га;

- предельный максимальный размер земельного участка для сооружений 0,001 га;

- предельный максимальный размер земельного участка -50 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п.7 ст 37- 3 метра;

- предельное количество этажей зданий, строений, строений, сооружений – 5 этажей;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

**Статья 44. Зоны сельскохозяйственного использования**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственного использования | Растениеводство | 1.1 |  |  |  |  |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |  |  |  |  |
| Овощеводство | 1.3 |  |  |  |  |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 |  |  |  |  |
| Садоводство | 1.5 |  |  |  |  |
| Животноводство | 1.7 |  |  |  |  |
| Скотоводство | 1.8 |  |  |  |  |
| Звероводство | 1.9 |  |  |  |  |
| Птицеводство | 1.10 |  |  |  |  |
| Свиноводство | 1.11 |  |  |  |  |
| Пчеловодство | 1.12 |  |  |  |  |
| Рыбоводство | 1.13 |  |  |  |  |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |  |  |  |  |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |  |  |  |  |
| Питомники | 1.17 |  |  |  |  |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |  |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |  |  |

2. Для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

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

- минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 37 – 3 м;

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

- иные параметры

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

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

**Статья 45. Зоны специального назначения**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **СН1** | Зона кладбищ | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |  |  |  |  |
| **СН2** | Зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 |  |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |

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

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

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

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

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

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

**Статья 46. Территории общего пользования**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| наименование | код | наименование | код | наименование | код |
| **ТОП** | Территория общего пользования | Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |  |  |

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

**Статья 47. Зона земель лесного фонда**

Использование земельных участков в данной зоне регламентируется Лесным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами федерального, регионального и местного законодательства в сфере использования лесных ресурсов.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов и резервных лесов устанавливаются [статьями 102](consultantplus://offline/ref=5C5BF2F2BF4440A2B12C3D44D92F5809D757919258E0A63E37F6FBC910560B762976A0EF41B94AB973p2K) - [109](consultantplus://offline/ref=5C5BF2F2BF4440A2B12C3D44D92F5809D757919258E0A63E37F6FBC910560B762976A0EF41B94BBD73pFK) Лесного кодекса РФ.

Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, на землях лесного фонда допускаются для:

1. осуществления работ по геологическому изучению недр;
2. разработки месторождений полезных ископаемых;
3. использования водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
4. использования линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов (далее - линейные объекты);
5. переработки древесины и иных лесных ресурсов;
6. осуществления рекреационной деятельности;
7. осуществления религиозной деятельности.

Объекты, связанные с осуществлением работ по геологическому изучению недр и разработкой месторождений полезных ископаемых, по истечении сроков выполнения соответствующих работ подлежат консервации или ликвидации в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=0329D58EEEA88DD55B113148E7D73AD4278FF4AD9604892CE4E3CAFE854E207F804C7222448CA06355HCL) о недрах.

Гидротехнические сооружения подлежат консервации или ликвидации в соответствии с водным [законодательством](consultantplus://offline/ref=0329D58EEEA88DD55B113148E7D73AD4278FF5A09C04892CE4E3CAFE854E207F804C7222448CA26155HFL).

В целях осуществления работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, использования водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов, использования линейных объектов (в том числе в целях проведения аварийно-спасательных работ), допускаются выборочные рубки и сплошные рубки деревьев, кустарников, лиан, в том числе в охранных зонах и санитарно-защитных зонах, предназначенных для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации соответствующих объектов.

В защитных лесах предусмотренные [в](#Par2) предыдущем абзаце настоящей статьи выборочные рубки и сплошные рубки деревьев, кустарников, лиан допускаются в случаях, если строительство, реконструкция, эксплуатация объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, для целей осуществления работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, использования водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов, использования линейных объектов, не запрещены или не ограничены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Земли, которые использовались для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, подлежат рекультивации.

[Перечень](consultantplus://offline/ref=0329D58EEEA88DD55B112F46E3D73AD4278FFBAD960D892CE4E3CAFE854E207F804C7222448CA36055HAL) объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, утверждается Правительством Российской Федерации для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**Глава 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

**Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон размещения объектов историко-культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

* охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;
* зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

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

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, к которым могут относиться:

* проект зон охраны памятников истории и культуры, разрабатываемый в соответствии с требованиями федерального законодательства, в частности №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* проект установления границы территорий достопримечательных мест;
* проект установления границ территорий охраны памятников археологического наследия;
* проекты реконструкции отдельных территорий, отнесенных к категории достопримечательных мест, разрабатываемые в соответствии с указанными выше документами.

Во всех случаях – после введения в действие соответствующих (указанных выше) правовых документов, настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бичурское» сельское поселение **подлежат корректировке** в целях их приведения в соответствие с введенными в действие правовыми документами, регламентирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры муниципального образования «Бичурское» сельское поселение.

В настоящих Правилах в виде отдельных специальных зон размещения объектов историко-культурного наследия выделены территории, на которых запрещены любые виды строительства, кроме тех, которые являются компенсационными или вспомогательными по отношению к объектам архитектурно-градостроительного наследия, расположенным в этих зонах. Такие виды строительства имеют особый порядок организации и согласований, устанавливаемый федеральным законодательством, в частности №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также устанавливаемый правовыми документами, перечисленными в первом абзаце настоящей статьи.

Все виды работ по сохранению объектов культурного наследия федерального, регионального и местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление под современное использование, а так же научно-исследовательские, проектные и производственные), проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия в установленном порядке.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

1. запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
2. ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
3. ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
4. обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
5. сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
6. благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;
7. обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
8. сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
9. иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

1. ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
2. ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
3. сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;
4. обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
5. ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
6. обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
7. сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
8. обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;
9. иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

1. запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;
2. обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
3. сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
4. сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
5. иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

На территории охранной зоны разрешается:

* реставрация объектов культурного наследия, выявленных ОКН к обязательному сохранению;
* восстановление утраченных исторических зданий и сооружений;
* нейтрализация дисгармоничной застройки и объектов инженерной инфраструктуры, не подлежащих выносу за пределы охранной зоны по технико-экономическим и иным параметрам;
* воссоздание элементов благоустройства;
* перекладка подземных коммуникаций, перенос или прокладка кабелей линии связи, электроснабжения, не наносящая физического ущерба объекту культурного наследия.

На территории зоны регулирования застройки разрешается:

* осуществление строительства в традиционных формах и материалах с соблюдением объемно-пространственных параметров сложившейся застройки;
* устройство земельных кулис посредством высадки маскирующих посадок, скрывающих диссонирующие постройки;
* размещение отдельно стоящей рекламы, не нарушающей визуальное восприятие объекта культурного наследия, размерами не более 120 см по горизонтали и не более 180 см от уровня земли по вертикали.

На территории зоны охраняемого ландшафта разрешается:

* на землях сельскохозяйственного назначения традиционная сельскохозяйственная деятельность, не требующая возведения капитальных построек, с сохранением границ исторических открытых пространств полей, лугов и растительности оврагов и ложбин;
* лесоустроительные и лесоохранные работы;
* благоустройство территории на основании проектной документации с учетом основных секторов обзора объектов культурного наследия, панорам.

**Статья 49.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), 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.

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и составляют:

* промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;
* промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;
* промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;
* промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;
* промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

В случае если расстояние от границы промышленного объекта, производства или иного объекта в 2 и более раза превышает нормативную (ориентировочную) санитарно-защитную зону до границы нормируемых территорий, выполнение работ по оценке риска для здоровья населения нецелесообразно.

Для промышленных объектов и производств, не включенных в санитарную классификацию, а также с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющими аналогов в стране и за рубежом, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации, если в соответствии с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух они относятся к I и II классам опасности, в остальных случаях – Главным государственным санитарным врачом Республики Бурятия или его заместителем.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленных узлов (комплексов), санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I-III класса опасности является обязательной.

Обоснование размеров санитарно-защитной зоны осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

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, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения;
* детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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, а также по производству посуды, тары, оборудования и т. д. для пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или 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, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, 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.

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.

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.

Санитарно-защитная зона или 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.

В санитарно-защитных зонах от промпредприятий должен осуществляться постоянный мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Результаты анализа должны представляться в муниципальное образование «Бичурское» сельское поселение, отражать показатели характера и интенсивности негативного воздействия конкретных источников и предлагать перечень мер по снижению вредного воздействия и сокращению пространств недостаточно благоприятной экологической обстановки (вплоть до реконструкции или перепрофилирования предприятия).

Утверждение норм проектирования и проектной документации о строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитных зон от промпредприятий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

**Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежной защитной полосы и береговой полосы**

* 1. Зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
  2. Использование территорий в соответствии с Водным кодексом РФ №74-ФЗ, СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
  3. Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, а также режим их использования определяются в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
  4. Ширина водоохранных зон устанавливается для рек или ручьев от их истока:
* для рек или ручьев протяженностью:
* до 10 км – 50 м;
* от 10 до 50 км – 100 м;
* от 50 км и более – 200 м.
* для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья – совпадает с прибрежной защитной полосой;
* для истоков реки, ручья – радиус водоохранной зоны 50 м;
* для озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 км2 – 50 м;
* для водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока;
* для магистральных или межхозяйственных каналов – совпадает по ширине с полосами отводов.
  1. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается:
* в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет для уклона:
* обратного или нулевого – 30 м;
* до 3 градусов – 40 м;
* 3 и более градуса – 50 м.
* для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков – 50 м;
* для рек, озер, водохранилищ, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов – 200 м независимо от уклона прилегающих земель.
  1. Ширина береговой полосы водных объектов, а также режим ее использования определяется в соответствии с требованиями статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

Ширина береговой полосы устанавливается:

* для водных объектов общего пользования за исключением каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 20 м;
* для каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 5 м.
  1. В границах водоохранных зон запрещаются:
* использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
* 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;
* размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов   
  (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
* размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
* сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
* разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст.19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г №2395-1 «О недрах»).
  1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

* централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
* сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
* локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ;
* сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным выше, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

* малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
* объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).
  1. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:
* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
  1. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 10.01.2009г №17 «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»).
  2. Береговой полосой разрешается пользоваться для:
* проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
* установления на береговой полосе береговых средств навигационного оборудования;
* осуществления рубок произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек;
* проведения указанных в настоящей статье работ с безвозмездным использованием для их осуществления грунта, камня, гравия, деревьев и кустарников, находящихся в пределах береговой полосы;
* устройства временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке;
* строительства временных строений и проведение других необходимых работ в случаях непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами.
  1. Предоставление земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, и выделение участков акватории внутренних водных путей, строительство на них каких-либо зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации, по согласованию с администрациями бассейнов внутренних водных путей.

Каждый вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств без права строительства причала или иного сооружения.

Строительство причальных сооружений в береговой полосе водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований возможно, если это предусмотрено договором водопользования или решением о предоставлении водного объекта в пользование в соответствии с Водным кодексом РФ №74-ФЗ. Принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование регламентируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2006 №844 «О порядке подготовки и принятия решения о предоставлении водного объекта в пользование».

Не допускается использовать береговую полосу для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства.

Запрещается установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения**

1. Использование территорий осуществляется в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".
2. Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. 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.
   1. В границах первого пояса подземного источника водоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:
3. территория первого пояса должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной; дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
4. не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
5. здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса зоны санитарной охраны при их вывозе.
   1. В границах второго и третьего поясов подземного источника водоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:
6. бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
7. запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
8. запрещено размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;
9. во втором поясе не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; также не допускается применение удобрений и ядохимикатов, а также рубка леса главного пользования и реконструкции;
10. во втором поясе допускается выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
    1. В границах первого пояса поверхностного источника водоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:
11. территория первого пояса должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной; дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
12. не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
13. здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса зоны санитарной охраны при их вывозе;
14. не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды. Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.
    1. В границах второго пояса поверхностного источника водоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:
15. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
16. во втором поясе не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод~~;~~ также не допускается применение удобрений и ядохимикатов, а также рубка леса главного пользования и реконструкции;
17. во втором поясе допускается выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);
18. не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;
19. запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
20. использование источников водоснабжения в пределах второго пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
21. в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
22. границы второго пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.
    1. В границах второго и третьего поясов поверхностного источника водоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:
23. выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
24. регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
25. недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
26. все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории зоны санитарной охраны допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
27. использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;
28. при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов и сетей инженерной инфраструктуры**

1. Режим использования объектов инженерной инфраструктуры устанавливается специальными нормативными документами в соответствии с назначением объекта:

* магистральный трубопровод;
* линии электропередач;
* инженерные коммуникации.

1. Использование земельных участков в охранных зонах магистральных трубопроводовосуществляется согласно Правилам охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9.

Размеры охранных зон магистральных трубопроводов составляют:

1. вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
2. вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
3. вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;
4. вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;
5. вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;
6. вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

На земельные участки, находящиеся в охранных зонах трубопроводов, распространяются следующие ограничения:

* 1. запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

1. перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
2. открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
3. устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
4. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
5. бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
6. разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.
   1. без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:
7. возводить любые постройки и сооружения;
8. 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;
9. сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
10. производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
11. производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.
12. производить геологосъемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).
13. Земельные участки, входящие в охранные зоны магистральных трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований, приведенных в части 2 настоящей статьи.
14. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах магистральных трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении «Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода» от предприятия трубопроводного транспорта. Разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которую нанесены действующие трубопроводы.
15. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале.
16. Предприятия, организации или отдельные граждане, имеющие намерение производить работы в охранных зонах, обязаны не позднее, чем за 5 (пять) суток до начала работ, требующих присутствия представителя предприятия трубопроводного транспорта, пригласить этого представителя на место производства работ.
17. При прохождении трубопроводов в одном техническом коридоре с инженерными коммуникациями других ведомств или их взаимном пересечении основы взаимоотношений предприятий, эксплуатирующих эти коммуникации и трубопроводы, определяются Положением о взаимоотношении предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре и пересекаются (Приложение 2 Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. №9.)
18. Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства осуществляется согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон и составляют:

1. вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

|  |  |
| --- | --- |
| **Проектный номинальный класс напряжения, кВ** | **Расстояние, м** |
| до 1 | 2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальных допустимыми расстояниями от таких линий |
| 1-20 | 10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов) |
| 35 | 15 |
| 110 | 20 |
| 150, 220 | 25 |
| 300, 500, +/- 400 | 30 |
| 750, +/- 750 | 40 |
| 1150 | 55 |

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 кВ в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

д) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном для линий электропередач, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

* 1. На использование земельных участков, расположенных в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, распространяются следующие ограничения:

1. запрещается набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
2. 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;
3. запрещается находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
4. запрещается размещать свалки;
5. запрещается производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
   1. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 13.1 настоящей статьи, запрещается:
6. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
7. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
8. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
9. бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
10. осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
    1. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
11. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
12. горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
13. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
14. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
15. проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
16. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
17. земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
18. полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
19. полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
    1. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 13.3 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:
20. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
21. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
22. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).
    1. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.
23. Порядок установления охранных зон линий и сооружений связи, а также линий и сооружений радиофикации, особые условия использование земельных участков в охранных зонах линий, сооружений связи и радиофикации осуществляется согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" и земельному законодательству Российской Федерации.
24. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются следующие охранные зоны с особыми условиями использования:
25. для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;
26. для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;
27. для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;
28. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.
29. Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиофикации и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механическое и электрическое воздействие на сооружения связи.
30. Охранные зоны на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться предприятиями автомобильного и железнодорожного транспорта для их нужд без согласования с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии связи, если это не связано с механическим и электрическим воздействием на сооружения линий связи, при условии обязательного обеспечения сохранности линий связи и линий радиофикации.
31. При предоставлении земель, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиофикации, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и радиофикации, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования.
32. На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

Письменное согласие должно быть получено также на строительные, ремонтные и другие работы, которые выполняются в этих зонах без проекта и при производстве которых могут быть повреждены линии связи и линии радиофикации (рытье ям, устройство временных съездов с дорог, провоз под проводами грузов, габариты которых равны или превышают высоту подвески опор и т.д.).

1. Раскопка грунта в пределах охранной зоны подземной кабельной линии связи или линии радиофикации допускается только с помощью лопат, без резких ударов. Пользоваться ударными инструментами (ломами, кирками, клиньями и пневматическими инструментами) запрещается.
2. Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиофикации, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий и обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях).
3. Порядок эксплуатации линий связи и линий радиофикации в местах пересечения ими шоссейных и железных дорог, трубопроводов, судоходных и сплавных рек, озер, водохранилищ, каналов (арыков), территорий промышленных предприятий, подходов к аэродромам, сельскохозяйственных угодий и частных владений должен согласовываться предприятиями, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, с транспортными, промышленными и другими заинтересованными предприятиями, а также собственниками земли (землевладельцами, землепользователями, арендаторами).
4. Юридические и физические лица, проводящие вне охранных зон линий связи и линий радиофикации какие-либо работы, которые могут вызвать механическое повреждение этих линий или оказать на них электрическое воздействие, обязаны извещать предприятия, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, о времени и месте производства работ и порядке наблюдения за их проведением.
5. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

1. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

1. Порядок установления охранных зон коммунальных тепловых сетей и условия использования земельных участков в пределах этих зон регламентируются Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными Приказом Минстроя России от 17.08.1992 г. №197. На основании Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети», СНиП 3.05.03-85 «Тепловые сети», СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве» в городах и населенных пунктах с учетом конкретных условий разрабатываются местные правила, утверждаемые и вводимые в действие органами исполнительной власти, без снижения требований, установленных указанными СНиП и Типовыми правилами.
2. Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями [СНиП 2.04.07-86](consultantplus://offline/ref=F4102EF43FA2BAC4F8753CE9E00AF95691D3C797B99EF971ABCCS3q7N) "Тепловые сети".

1. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:
2. размещать автозаправочные станции, хранилища горюче - смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
3. загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
4. устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
5. устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
6. производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно - активных веществ и горюче - смазочных материалов;
7. проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
8. снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
9. занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.
10. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:
11. производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
12. производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
13. производить погрузочно - разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
14. сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение перечисленных в части 30 настоящей статьи работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ. Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием. Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

1. Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

Работы в непосредственной близости от тепловых сетей должны выполняться в соответствии с проектом производства работ, разрабатываемым с соблюдением требований "Инструкции по капитальному ремонту тепловых сетей", утвержденной Минжилкомхозом РСФСР 20 апреля 1985 г. N 220.

1. На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения тепловыми сетями (при надземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов. Габаритные знаки устанавливает организация, в ведении которой находится дорога, после соответствующего представления и согласования с организацией, эксплуатирующей тепловые сети. Во избежание повреждений трубопроводов надземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, при дорожно - транспортных авариях, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать при реконструкции и проектировании тепловых сетей устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

**Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов и сетей транспортной инфраструктуры**

1. Вдоль трассы железнодорожных путей в случае их прохождения:
2. в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
3. по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;
4. по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей;

предусматривают зону охранного назначения, где запрещаются действия, увеличивающие подвижность песков (уничтожение растительности, нарушение почвенного покрова транспортной техникой, выпас скота).

1. Ширина охранной зоны должна быть не менее 100 метров.
2. Использование земельных участков в охранных зонах железных дорог осуществляется согласно Порядку установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 г. №611.
3. На земельные участки, расположенные в границах охранной зоны железной дороги, могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:
4. строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;
5. распашка земель;
6. выпас скота;
7. выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Установление знаков, обозначающих границы охранных зон, производится заинтересованной организацией.

Постановка земельных участков, расположенных в границах охранных зон, на государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению заинтересованной организации или уполномоченного ею лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

1. 75 метров - для автомобильных дорог I и II категорий;
2. 50 метров - для автомобильных дорог III и IV категорий;
3. 25 метров - для автомобильных дорог V категории;
4. 100 метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
5. 150 метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.
6. Использование земельных участков в придорожных полосах автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения осуществляется согласно Федеральному закону от 08.11.2007 г. №257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Приказу Минтранса РФ от 13.01.2010 №4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения».
7. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия.
8. Использование земельных участков в придорожных полосах автомобильных дорог федерального значения регламентируется Приказом Минтранса РФ от 13.01.2010 №4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения».
9. В пределах придорожных полос автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения Республики Бурятия устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

а) объектов, предназначенных для обслуживания таких дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;

б) объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;

в) инженерных коммуникаций.

1. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускается при наличии технических условий, содержащих обязательные для исполнения требования и условия.
2. Проектирование, строительство и реконструкция объектов, указанных в части 10 настоящей статьи, в пределах придорожных полос автомобильных дорог осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории при соблюдении следующих условий:

а) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения;

б) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений, а также не должно создавать угрозу безопасности населения;

в) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом планов по реконструкции автомобильной дороги.

1. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, обязаны:

а) обеспечивать беспрепятственный допуск на принадлежащие им земельные участки представителей ГКУ «Управление региональных автомобильных дорог Республики Бурятия», ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Южный Байкал» Федерального дорожного агентства» (в зависимости от регионального и/или федерального значения автомобильных дорог)

б) согласовывать с ГКУ «Управление региональных автомобильных дорог Республики Бурятия», ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Южный Байкал» Федерального дорожного агентства» (в зависимости от регионального и/или федерального значения автомобильных дорог)предоставление земельных участков в пределах придорожных полос, а также строительство на принадлежащих им таких земельных участках зданий и сооружений;

в) в случае, если здания и сооружения в пределах придорожных полос создадут препятствия для нормальной эксплуатации автомобильной дороги при ее реконструкции или будут ухудшать условия движения по ней, осуществлять снос и перенос возведенных на земельных участках некапитальных зданий и сооружений.

1. Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос автомобильной дороги должно производиться в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами и генеральными схемами их размещения, утвержденными органами местного самоуправления по согласованию с ГКУ «Управление региональных автомобильных дорог Республики Бурятия», ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Южный Байкал» Федерального дорожного агентства» (в зависимости от регионального и/или федерального значения автомобильных дорог)
2. Размещение инженерных коммуникаций и линейных сооружений в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с ГКУ «Управление региональных автомобильных дорог Республики Бурятия», ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Южный Байкал» Федерального дорожного агентства» (в зависимости от регионального и/или федерального значения автомобильных дорог). При этом:

а) если размещение инженерных коммуникаций, линейных сооружений, линий связи, высоковольтных линий электропередачи напряжением от 6 до 110 кВт за пределами придорожных полос по условиям рельефа затруднительно или нецелесообразно, то их размещение в пределах придорожных полос возможно при соблюдении следующих условий:

- размещение осуществляется с учетом перспективы развития автомобильных дорог и не требует их переустройства в случае реконструкции (ремонта) автомобильной дороги;

- границы охранных зон располагаются за границей полосы отвода автомобильной дороги;

- расстояние от границы полосы отвода автомобильной дороги до оснований опор воздушных линий связи и линий электропередачи должно составлять не менее 50 метров на участках автомобильных дорог пятой категории и для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек, и не менее 25 метров на участках автомобильных дорог первой, второй, третьей и четвертой категорий;

б) в местах пересечения автомобильных дорог воздушными линиями связи и высоковольтными линиями электропередачи расстояние от основания каждой из опор этих линий до бровки земляного полотна автомобильной дороги должно быть не менее высоты опоры плюс 5 метров, но во всех случаях не менее 25 метров.

1. Возведенные с нарушением в пределах придорожных полос здания и сооружения признаются в установленном порядке самовольной постройкой, а в отношении лиц, их построивших, принимаются меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Бурятия.
2. Органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Бурятия рекомендовано:

а) предоставлять земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Республики Бурятия расположенных на территории муниципального образования Республики Бурятия (далее - автомобильные дороги), как правило, во владение, пользование или в аренду;

б) осуществлять в пределах своей компетенции контроль за использованием земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в пределах придорожных полос автомобильных дорог, в том числе для предупреждения чрезвычайных ситуаций и (или) ликвидации их последствий;

в) выдавать собственникам земельных участков, а также владельцам, пользователям и арендаторам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в пределах придорожных полос автомобильных дорог предписания об устранении в установленные сроки нарушений особого режима использования этих земельных участков.

**Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых**

Использование земельных участков месторождений полезных ископаемых осуществляется согласно Федеральному закону от 21.02.1992 г. №2395-1 "О недрах".

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Разрешение на строительство объектов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых планируется в целях выполнения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами и проектом проведения указанных работ выдается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальными органами, относительно участков недр местного значения – уполномоченными органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

**ГЛАВА 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 55. Ответственность за нарушение Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации.

**Статья 56. Вступление в силу Правил**

1. Правила подлежат официальному опубликованию и вступают в силу с момента официального опубликования.

2. Правила не распространяются на отношения по землепользованию и застройке, возникшие до вступления их в силу. Моментом возникновения отношений является дата публикации в средствах массовой информации сведений о намерении предоставить земельный участок.

3. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу Правил, являются действительными.