



**Буряад Республикын «Хойто-Байгалай аймаг»  
гэһэн муниципальна байгууламжын депутадуудай совет (6-дахи зарлал)**

**Совет депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский  
район» Республики Бурятия VI созыва  
XLVIII сессия**

**Решение**

**17.05.2023 г.**

**№ 438-VI**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки  
муниципального образования городского  
поселения «Поселок Нижнеангарск»**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Заключением по итогам проведения публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «поселок Нижнеангарск» (на основании протокола проведения публичных слушаний от 11.05.2023 года) Совет депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» VI созыва **решил:**

1. Утвердить правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «поселок Нижнеангарск» согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

- решение Совета депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» от 26.10.2018 № 570-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск»;

- решения Совета депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» «О внесении изменений в решение Совета депутатов муниципального образования «Северо-Байкальский район» от 26.10.2018 № 570-V «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск» от 18.11.2020 № 138-VI и от 17.09.2021 № 235-VI.

3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования в средствах массовой информации.

**Председатель Совета депутатов  
муниципального образования  
«Северо-Байкальский район»**



**Н.Н. Малахова**

**Глава муниципального образования  
«Северо-Байкальский район»**

**И.В. Пухарев**

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ПОСЕЛОК НИЖНЕАНГАРСК»**

**Разработчик:** ООО «НижНовСтройПроект»

**Авторский состав:**

Главный архитектор проекта

Архитектор

Графическое оформление

Н.С. Журавлева

А.А. Паничева

В.В. Пузанова

## СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	3
<b>ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	4
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	4
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	6
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	6
Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	6
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	6
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	6
<b>ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	7
Статья 7. Виды и состав территориальных зон	7
Статья 8. Карта градостроительного зонирования	9
<b>ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	10
Статья 9. Градостроительный регламент	10
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 12. Жилые зоны	11
Статья 13. Общественно-деловые зоны	15
Статья 14. Производственные зоны	16
Статья 15. Зона инженерной инфраструктуры	18
Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры	18
Статья 17. Рекреационные зоны	19
Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования	20
Статья 19. Зоны специального назначения	21
Статья 20. Территории общего пользования	22
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	23

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", в соответствие с частью 6<sup>1</sup> статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом нормативно-правовых актов Администрации МО «Северо-Байкальский район» и МО ГП «Поселок Нижнеангарск», принятых за прошедший после утверждения Правил период.

Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск» разработаны ООО «НижНовСтройПроект» по заказу Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным хозяйством» Администрации МО «Северо-Байкальский район», согласно муниципальному контракту № 15/2022 от 22.04.2022 г.

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

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

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории городского поселения.

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

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

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 21 настоящих Правил).

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

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

иных предусмотренных законодательством случаях.

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

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

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

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

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

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 14);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статьи 12-20 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования (приложения 1 и 14);

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

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

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

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

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

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

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

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

1. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Республики Бурятия, нормативными правовыми актами МО ГП «п. Нижнеангарск».

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

а) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

б) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

в) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

г) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника земельного участка на изменение вида разрешенного использования земельного участка (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

д) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства;

е) собственники помещений в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

- многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

- обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие помещения, (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

- соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и Правил, иных обязательных требований);

ж) иные лица, в случаях предусмотренных законодательством.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

а) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования посредством публичных слушаний в порядке, определенном действующим законодательством;

б) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

в) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения органа, уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства, о том, что изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

### **Статья 3. Подготовка и утверждение проектов по планировке территории. Проекты межевания территорий**

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

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав и содержание которых должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией МО ГП «п.Нижнеангарск» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, если иное не предусмотрено законами Российской Федерации, законами и нормативно-правовыми актами Республики Бурятия.

4.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;
- 3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в [части 12.12](#) ст. 45 ГрК РФ);
- 4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в [части 12.12](#) ст. 45 ГрК РФ);
- 5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

4.2. В случаях, предусмотренных [частью 1.1](#) ст. 45 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного ч.6 ст.18 Градостроительного Кодекса РФ) в случаях, предусматривающих размещение объектов федерального значения в областях, указанных в ч.1



ст.10 Градостроительного Кодекса РФ, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района, если размещение таких объектов не предусмотрено документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в ч.1 ст.10 Градостроительного Кодекса РФ, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района, а также в случаях, не предусматривающих размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, при отсутствии генерального плана городского поселения.

6. Документация по планировке территории, представленная уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации, если иное не установлено законами Российской Федерации, законами и нормативно-правовыми актами Республики Бурятия.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

10. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться применительно к территории, на которую утвержден проект планировки территории, или к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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

12. Состав материалов проекта межевания определен Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

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

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

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления сельского поселения посредством проведения публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов поселения по вопросам местного значения.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета Депутатов городского поселения, Главы городского поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО ГП «п.Нижнеангарск» организуются и проводятся органами местного самоуправления МО ГП «п.Нижнеангарск» в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Республики Бурятия, Уставом сельского поселения и Правилами.

Не допускается принятие муниципального правового акта, проект которого выносится на публичные слушания, до получения результатов публичных слушаний.

3. Публичные слушания проводятся в помещении, пригодном для размещения в нем представителей различных групп населения, права и законные интересы которых затрагивают вопросы, вынесенные на публичные слушания. Организатор слушаний не вправе ограничить доступ в помещение заинтересованных лиц или их представителей.

4. Подготовка, проведение и определение результатов публичных слушаний осуществляются открыто и гласно. Участники публичных слушаний вправе свободно

высказывать свое мнение и вносить предложения и замечания по вопросу, вынесенному на общественные (публичные) слушания.

Мнение жителей МО ГП «п.Нижнеангарск», выявленное в ходе публичных слушаний, носит рекомендательный характер.

5. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

- проект Правил и проекты внесения изменений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Комиссия ОМСУ по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО СГ «п.Нижнеангарск» в ходе подготовки к проведению публичных слушаний:

- обеспечивает возможность ознакомления со всеми материалами, представляемыми на публичные слушания;
- определяет список докладчиков - разработчиков проекта муниципального правового акта или вопроса, выносимого на публичные слушания;
- принимает от жителей МО ГП «п.Нижнеангарск» предложения и замечания по проекту правового акта или вопросу, выносимому на публичные слушания;
- анализирует и обобщает замечания и предложения, поступившие от жителей МО ГП «п.Нижнеангарск» по проекту правового акта или вопросу, выносимому на публичные слушания;
- обеспечивает участие лиц, направивших предложения, рекомендации и замечания по вопросу, выносимому на публичные слушания.

7. До начала публичных слушаний Комиссия ОМСУ по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО ГП «п.Нижнеангарск» проводит регистрацию участников публичных слушаний.

8. При проведении публичных слушаний ведется протокол, в котором указываются следующие данные:

- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- полное наименование рассматриваемого проекта муниципального правового акта или вопроса, выносимого на публичные слушания;
- количество участников публичных слушаний;
- фамилия, имя, отчество председательствующего и секретаря публичных слушаний;
- список участвующих в публичных слушаниях;
- фамилия, имя, отчество выступающих;
- краткое содержание выступлений по рассматриваемому вопросу.

В протоколе публичных слушаний в обязательном порядке должны быть отражены замечания и мнения участников слушаний по каждому из обсуждаемых на слушаниях вопросов, высказанные ими в ходе слушаний. При отсутствии предложений от жителей МО ГП «п.Нижнеангарск» в протоколе делается соответствующая запись.

Протокол подписывается председательствующим и секретарем публичных слушаний.

К протоколу публичных слушаний прилагается список участников публичных слушаний с указанием фамилий, места жительства участников публичных слушаний.

9. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений, по существу, обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

10. Неявка на публичные слушания жителей, заявивших о своем намерении принять участие в них, не является основанием для переноса или повторного проведения публичных слушаний. Мнение жителей по обсуждаемому вопросу в данном случае считается положительным.

11. После проведения публичных слушаний Комиссия ОМСУ готовит заключение о результатах публичных слушаний.

12. Заключение по результатам публичных слушаний обнародуется в соответствии с уставом муниципального образования.

## Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31 и 32](#) ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию ОМСУ, если иное не предусмотрено законами и нормативно-правовыми актами Республики Бурятия, направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их

правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](#) ГрК РФ возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном [частью 3.1](#) настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3.1](#) настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных [пунктами 3 - 6 части 2](#) и [частью 3.1](#) настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2 статьи 30](#) ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия ОМСУ, если иное не предусмотрено законами и нормативно-правовыми актами Республики Бурятия, в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о

внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии ОМСУ, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

#### **Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

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

## ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 7. Виды и состав территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск» определены следующие виды территориальных зон:

Виды зон	Кодировка
<b>Жилые зоны</b>	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Ж1
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Ж2
<b>Общественно-деловые зоны</b>	
Общественно-деловая зона	ОД
<b>Производственные зоны</b>	
Производственная зона	П
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
<b>Зоны инженерной инфраструктуры</b>	
Зона инженерной инфраструктуры	И
<b>Зоны транспортной инфраструктуры</b>	
Зона транспортной инфраструктуры	Т
<b>Рекреационные зоны</b>	
Зона рекреационного назначения	Р
<b>Зоны специального назначения</b>	
Зона кладбищ	СН1
Зона размещения отходов	СН2
<b>Территории общего пользования</b>	
Территории общего пользования	ТОП
Зона природных территорий	ПТ

#### **Жилые зоны**

Зоны жилые (Ж1, Ж2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных, многоквартирных, двухквартирных и многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками, а также объекты, необходимые для обслуживания данных территорий.

#### **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 транспортной инфраструктуры (Т) включает в себя участки, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного, воздушного и

водного транспорта, и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

### **Зоны инженерной инфраструктуры**

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

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

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

### **Рекреационные зоны**

Рекреационные зоны (Р) выделены для обеспечения развития объектов отдыха и туризма, спортивных объектов, а также озелененных территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров).

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

### **Зоны специального назначения**

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

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

### **Территории общего пользования**

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

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.

Природные территории (ПТ) – выделены для обеспечений 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.

Согласно статье 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, земель лесного фонда и земель, покрытых поверхностными водными объектами.

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.

Территории и земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми

водоемами, пляжами и другими объектами общего пользования, могут быть включены в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации и застройке.

### **Статья 8. Карта градостроительного зонирования**

1. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск».

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.



## ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 9. Градостроительный регламент

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. 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 развития.

4.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными [законами](#). Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](#), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](#), [законодательством](#) об особо охраняемых природных территориях.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные

параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

- а) основные виды разрешенного использования;
- б) вспомогательные виды разрешенного использования;
- в) условно разрешенные виды использования.

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

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

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

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

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

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

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются настоящими Правилами, федеральными, региональными и местными

нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, а также в соответствии с утвержденными в установленном порядке сводами правил и нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

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

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

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

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

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

## Статья 12. Жилые зоны

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

(часть 1 статьи 12 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
Ж1 Зона застроек и индивидуальных жилыми	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жилье	2.4	Овощеводство	1.3
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Садоводство	1.5
	Для ведения личного	2.2	Религиозное	3.7	Связь	6.8

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	
домами	подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		использование				
	Блокированная жилая застройка	2.3	Медицинские учреждения особого назначения	3.4.3			
	Обслуживание жилой застройки	2.7					
	Хранение автотранспорта	2.7.1					
	Коммунальное обслуживание	3.1					
	Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10			
	Бытовое обслуживание	3.3					
	Здравоохранение	3.4	Деловое управление	4.1			
	Образование и просвещение	3.5					
	Культурное развитие	3.6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2			
	Общественное управление	3.8	Рынки	4.3			
	Обеспечение научной деятельности	3.9					
	Магазины	4.4					
	Общественное питание	4.6	Развлечения	4.8			
	Гостиничное обслуживание	4.7					
	Спорт	5.1	Служебные гаражи	4.9			
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.			
Строительная промышленность			6.6				
Ж2	Зона застроек и малоэтажными жилыми домами	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жильё	2.4	Связь	6.8
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6		
		Для ведения личного	2.2	Объекты гаражного	2.7.1		

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		назначения			
	Блокированная жилая застройка	2.3	Религиозное использование	3.7		
	Обслуживание жилой застройки	2.7				
	Хранение автотранспорта	2.7.1	Ветеринарное обслуживание	3.10		
	Коммунальное обслуживание	3.1	Деловое управление	4.1		
	Социальное обслуживание	3.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
	Бытовое обслуживание	3.3	Рынки	4.3		
	Здравоохранение	3.4	Банковская и страховая деятельность	4.5		
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	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 придорожного сервиса	4.9.1.		
	Обеспечение научной деятельности	3.9				
	Ветеринарное обслуживание	3.10				
	Деловое управление	4.1				
	Магазины	4.4				
	Общественное питание	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Спорт	5.1				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				



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

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

- застройка индивидуальными жилыми домами - 300 квадратных метров;
- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 50 квадратных метров;
- блокированная жилая застройка - 400 квадратных метров;

**2) минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений**

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

2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 5 м;

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

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

**3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа**

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.**

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

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

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

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

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

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

**Статья 13. Общественно-деловые зоны**

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

(часть 1 статьи 13 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
ОД	Общественно-деловая	Коммунальное обслуживание	3.1	Для индивидуального жилищного	2.1	Хранение автотранспорта	2.7.1

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
зона			строительства			
	Социальное обслуживание	3.2	Малозэтажная жилая застройка	2.1.1	Связь	6.8
	Бытовое обслуживание	3.3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
	Здравоохранение	3.4	Блокированная жилая застройка	2.3		
	Образование и просвещение	3.5	Религиозное использование	3.7		
	Культурное развитие	3.6	Обеспечение научной деятельности	3.9		
	Общественное управление	3.8	Развлечения	4.8		
	Обеспечение научной деятельности	3.9	Туристическое обслуживание	5.2.1		
	Ветеринарное обслуживание	3.10	Строительная промышленность	6.6		
	Предпринимательство	4.0	Автомобильный транспорт	7.2		
	Деловое управление	4.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2				
	Рынки	4.3				
	Магазины	4.4				
	Банковская и страховая деятельность	4.5				
	Объекты общественного питания	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Развлечения	4.8				
	Служебные гаражи	4.9				
	Спорт	5.1				

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			

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

(часть 2 статьи 13 в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.;
- 2) предельный минимальный размер земельного участка для строительства магазина – 50 кв.м.;
- 3) предельный минимальный размер земельного участка для строительства объектов хранения автотранспорта – 20 кв.м.;
- 4) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 3 м;
- 5) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажей;
- 6) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

#### Статья 14. Производственные зоны

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

(часть 1 статьи 14 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
II Производственная зона	Передвижное жилье	2.4	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	Магазины	4.4
	Хранение автотранспорта	2.7.1	Жилая застройка	2.0	Общественное питание	4.6
	Коммунальное обслуживание	3.1	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Связь	6.8
	Бытовое обслуживание	3.3				



Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	Обеспечение научной деятельности	3.9				
	Ветеринарное обслуживание	3.10	Жилая застройка	2.0		
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Служебные гаражи	4.9				
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1				
	Недропользование	6.1	Магазины	4.4		
	Легкая промышленность	6.3	Отдых (рекреация)	5.0		
	Пищевая промышленность	6.4				
	Строительная промышленность	6.6	Ведение огородничества	13.1		
	Энергетика	6.7	Медицинские организации особого назначения, код	3.4.3		
	Склады	6.9				
	Транспорт	7.0				
	Автомобильный транспорт	7.2				
	Трубопроводный транспорт	7.5				
	Охрана государственной границы Российской Федерации	8.2				
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3				

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

(часть 2 статьи 14 в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 6 м;
- 3) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажей;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранной, санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-

бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны) на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 15. Зоны инженерной инфраструктуры

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

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
И	Зона инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	3.1				
		Связь	6.8				
		Энергетика	6.7				

### Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры

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

(часть 1 статьи 16 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
Т	Зона транспортной инфраструктуры	Хранение автотранспорта	2.7.1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	-	
		Служебные гаражи	4.9	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Рынки	4.3		
		Железнодорожный транспорт	7.1	Отдых (рекреация)	5.0		
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Водный транспорт	7.3				
		Воздушный транспорт	7.4				
		Трубопроводный транспорт	7.5				
Земельные участки (территории) общего	12.0						

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	пользования					

### Статья 17. Рекреационные зоны

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

(часть 1 статьи 17 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
Р Зона рекреационного назначения	Развлечения	4.8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	- вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха, размещение объектов некапитального строительства - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; туалеты - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов разрешенного использования, включая противопожарную	
	Отдых (рекреация)	5.0	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
	Спорт	5.1.	Передвижное жилье	2.4		
	Природно-познавательный туризм	5.2	Коммунальное обслуживание	3.1		
			Бытовое обслуживание	3.3		
	Туристическое обслуживание	5.2.1	Обеспечение научной деятельности	3.9		
	Охота и рыбалка	5.3	Магазины	4.4		
	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	Общественное питание	4.6		
	Водные объекты	11.0	Ритуальная деятельность	12.1		
	Общее пользование водными объектами	11.1	Хранение автотранспорта	2.7.1		
Земельные			12.0			

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	участки (территории) общего пользования					

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

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

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

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

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

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

#### Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования

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

(часть 1 статьи 18 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	СХ Зона сельскохозяйственного использования	Растениеводство	1.1	Коммунальное обслуживание	3.1	Связь
Бытовое обслуживание				3.3		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур		1.2	Обеспечение научной деятельности	3.9		
Овощеводство		1.3	Магазины	4.4		
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур		1.4	Медицинские организации особого назначения	3.4.3		
Садоводство		1.5				

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	Животноводство	1.7				
	Скотоводство	1.8				
	Звероводство	1.9				
	Птицеводство	1.10				
	Свиноводство	1.11				
	Пчеловодство	1.12				
	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15				
	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16				
	Питомники	1.17				
	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				
	Для индивидуального жилищного строительства	2.1				
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2				
	Хранение автотранспорта	2.7.1				

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

Для сельскохозяйственных угодий предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

### Статья 19. Зоны специального назначения

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

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
СН1	Зона кладбищ	Ритуальная деятельность	12.1			-

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
СН2	Зона размещения отходов	Специальная деятельность	12.2				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

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

- 1) предельный максимальный размер земельного участка для размещения кладбища – 40 га;
- 2) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%;
- 3) минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м;
- 4) использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов.
- 5) объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки.

### Статья 20. Территории общего пользования

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

(часть 1 статьи 20 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
ТОП	Территория общего пользования	Земельные участки общего пользования	12.0	Хранение автотранспорта	2.7.1	-	
		Улично-дорожная сеть	12.0.1	Коммунальное обслуживание	3.1.		
				Бытовое обслуживание	3.3		
		Благоустройство территории	12.0.2	Культурное развитие	3.6		
				Обеспечение научной деятельности	3.9		
				Спорт	5.1		
				Связь	6.8		

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
ПТ	Зона природных территорий	Охрана природных территорий	9.1	-	-	-	-
		Историко-культурная деятельность	9.3				
		Улично-дорожная сеть	12.0.1				
		Благоустройство территории	12.0.2				
		Запас	12.3				

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

На территории муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
1	Охранная зона	Охранная зона ЛЭП 220 кВ	25 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
		Охранная зона ЛЭП 35 кВ	15 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона ЛЭП 10 кВ	10 м по обе стороны вдоль воздушных линий электропередачи	
		Охранная зона железной дороги	По полосе отвода	Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»
2	Придорожная полоса	Придорожная полоса автомобильной дороги регионального значения 81-ОП-РЗ-81К-041 Северобайкальск - Новый Уоян - Таксимо	50 м по обе стороны от кромки земляного полотна дороги	Приказ Минтранса №46 от 13.05.2010 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального значения Республики Бурятия»
3	Санитарно-	II класс – полигон ТБО	500 м	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
	защитная зона	IV класс – кладбище действующее, автозаправочные станции, площадки накопления ТКО, производственные объекты	100 м	«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)
		V класс – кладбище закрытое, производственные базы, склады, объекты малого предпринимательства	50 м	
		Очистные сооружения	150 м	
4	Водоохранная зона	оз.Байкал	По границе Центральной экологической зоны БПТ	Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2015 №368-р «Об утверждении границ водоохранной и рыбоохранной зон озера Байкал»
		р.Кичера	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р. Сырой Молокон	100 м	
		ручьи	50 м	
5	Прибрежная защитная полоса	оз.Байкал	200 м	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ
		р.Кичера	50 м	
		р. Сырой Молокон	50 м	
		ручьи	50 м	
6	Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	Водозаборные сооружения (1 пояс санитарной охраны)	50 м	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
7	Рыбоохранная зона	оз.Байкал	500 м	Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2015 №368-р «Об утверждении границ водоохранной и рыбоохранной зон озера Байкал»
8	Зоны затопления, подтопления	р.Сырой Молокон	п.Нижнеангарск	Перечень населенных пунктов, подверженных возможному затоплению и подтоплению паводковыми водами (утвержден Распоряжением Правительства Республики Бурятия от 01.07.2014 №377-р)



№ п/п	Зоны с особыми условиями использования территории	Назначение объекта	Параметры и размеры ограничений	Нормативный документ
9	Приаэродромная территория	Аэродром гражданской авиации «Нижнеангарск»	7 подзон	Приказ Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 09 декабря 2020 г. № 212-П
10	Охранная зона стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей среды	Метеостанция п.Нижнеангарск	200 м	Постановление Правительства РФ от 17 марта 2021 г. N 392 "Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением, о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. N 972 и признании не действующим на территории Российской Федерации постановления Совета Министров СССР от 6 января 1983 г. N 19"
11	Защитная зона объекта культурного наследия	Памятник воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны	200 м	<a href="#">Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"</a>
		Братская могила 17 советских работников, казненных бандой Дуганова в конце 1921 г.	200 м	
		Памятник в ознаменование прибытия первого поезда БАМ в Нижнеангарск	200 м	
12	Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта	Радиотелевизионная передающая станция цифрового наземного телерадиовещания «Нижнеангарск»	Размеры ЗОЗ по направлениям: до 96,9 для высот от 11,7 до 53 м в направлении максимального излучения антенн	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 03.БЦ.02.000.Т.000405.12.13 от 06.12.2013 г.

### Особо охраняемые природные территории

№ п/п	Наименование	Площадь	Правоустанавливающие документы
Экологические зоны Байкальской природной территории			
1	Центральная экологическая зона Байкальской природной территории	Вся территория городского поселения	Федеральный закон «Об охране озера Байкал» от 01.06.1999 N 94-ФЗ

№ п/п	Наименование	Площадь	Правоустанавливающие документы
<b>Природные заказники</b>			
1	Государственный природный биологический заказник регионального значения «Верхне-Ангарский»	12290 га	Постановление Совета Министров Бурятской АССР от 23.07.1979 г. № 241 Постановление Правительства РБ от 07.04.2003 № 126

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом муниципального образования городского поселения «Поселок Нижнеангарск».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
«ПОСЕЛОК НИЖНЕАНГАРСК»**

**Разработчик:** ООО «НижНовСтройПроект»

**Авторский состав:**

Главный архитектор проекта

Архитектор

Графическое оформление

Н.С. Журавлева

А.А. Паничева

В.В. Пузанова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	<b>10</b>
Статья 9. Градостроительный регламент	10
Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	10
Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 12. Жилые зоны	11
Статья 13. Общественно-деловые зоны	15
Статья 14. Производственные зоны	16
Статья 15. Зона инженерной инфраструктуры	18
Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры	18
Статья 17. Рекреационные зоны	19
Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования	20
Статья 19. Зоны специального назначения	21
Статья 20. Территории общего пользования	22
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	23

## ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 9. Градостроительный регламент

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. 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 развития.

4.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными [законами](#). Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](#), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](#), [законодательством](#) об особо охраняемых природных территориях.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в [части 6](#) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в [части 6](#) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

- а) основные виды разрешенного использования;
- б) вспомогательные виды разрешенного использования;
- в) условно разрешенные виды использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Статья 12. Жилые зоны

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

(часть 1 статьи 12 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
<b>Ж1</b> Зона застройки индивидуальными	Для индивидуального	2.1	Передвижное жилье	2.4	Овощеводство	1.3

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
жилимыми домами	жилищного строительства					
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Садоводство	1.5
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Религиозное использование	3.7	Связь	6.8
	Блокированная жилая застройка	2.3	Медицинские учреждения особого назначения	3.4.3		
	Обслуживание жилой застройки	2.7				
	Хранение автотранспорта	2.7.1				
	Коммунальное обслуживание	3.1	Ветеринарное обслуживание	3.10		
	Социальное обслуживание	3.2				
	Бытовое обслуживание	3.3	Деловое управление	4.1		
	Здравоохранение	3.4				
	Образование и просвещение	3.5	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
	Культурное развитие	3.6				
	Общественное управление	3.8				
	Обеспечение научной деятельности	3.9				
	Магазины	4.4				
Общественное	4.6	Развлечения	4.8			



Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	
	питание						
	Гостиничное обслуживание	4.7					
	Спорт	5.1	Служебные гаражи	4.9			
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Объекты дорожного сервиса	4.9.1.			
			Строительная промышленность	6.6			
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Передвижное жилье	2.4	Связь	6.8
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6		
		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2				
		Блокированная жилая застройка	2.3	Религиозное использование	3.7		
		Обслуживание жилой застройки	2.7				
		Хранение автотранспорта	2.7.1	Ветеринарное обслуживание	3.10		
		Коммунальное обслуживание	3.1	Деловое управление	4.1		
		Социальное обслуживание	3.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2		
		Бытовое обслуживание	3.3	Рынки	4.3		

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	Здравоохранение	3.4	Банковская и страховая деятельность	4.5		
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	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 придорожного сервиса	4.9.1.		
	Обеспечение научной деятельности	3.9				
	Ветеринарное обслуживание	3.10				
	Деловое управление	4.1				
	Магазины	4.4				
	Общественное питание	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Спорт	5.1				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

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

- застройка индивидуальными жилыми домами - 300 квадратных метров;
- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 50 квадратных метров;
- блокированная жилая застройка - 400 квадратных метров;

**2) минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений**

- 1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
  - 2) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 5 м;
  - 3) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1м;
  - 4) минимальный отступ от окон жилых помещений жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 5 м;
- 3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа**
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.**

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

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

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

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

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

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

### Статья 13. Общественно-деловые зоны

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

(часть 1 статьи 13 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
ОД Общественно-деловая зона	Коммунальное обслуживание	3.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
	Социальное обслуживание	3.2	Малоэтажная жилая застройка	2.1.1		
	Бытовое обслуживание	3.3	Для ведения личного подсобного	2.2		

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
			хозяйства (приусадебный земельный участок)			
	Здравоохранение	3.4	Блокированная жилая застройка	2.3		
	Образование и просвещение	3.5	Религиозное использование	3.7		
	Культурное развитие	3.6	Обеспечение научной деятельности	3.9		
	Общественное управление	3.8	Развлечения	4.8		
	Обеспечение научной деятельности	3.9	Туристическое обслуживание	5.2.1		
	Ветеринарное обслуживание	3.10	Строительная промышленность	6.6		
	Предпринимательство	4.0	Автомобильный транспорт	7.2		
	Деловое управление	4.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2				
	Рынки	4.3				
	Магазины	4.4				
	Банковская и страховая деятельность	4.5				
	Объекты общественного питания	4.6				
	Гостиничное обслуживание	4.7				
	Развлечения	4.8				
	Служебные гаражи	4.9				

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
		Спорт	5.1			
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				

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

(часть 2 статьи 13 в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.;
- 2) предельный минимальный размер земельного участка для строительства магазина – 10 кв.м.;
- 3) предельный минимальный размер земельного участка для строительства объектов хранения автотранспорта – 10 кв.м.;
- 4) предельный минимальный размер земельного участка (в зависимости от целевого использования земельного участка) для обеспечения научной деятельности – 5 кв.м.;
- 5) предельный минимальный размер земельного участка для иных объектов капитального строительства – 10 кв.м.;
- 6) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 3 м;
- 7) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажей;
- 8) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

#### Статья 14. Производственные зоны

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

(часть 1 статьи 14 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

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 вид а	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	
II	Производственная зона	Передвижное жилье	2.4	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	Магазины	4.4
		Хранение автотранспорта	2.7.1	Жилая застройка	2.0	Общественное питание	4.6
		Коммунальное обслуживание	3.1	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Связь	6.8
		Бытовое обслуживание	3.3				
		Обеспечение научной деятельности	3.9				
		Ветеринарное обслуживание	3.10	Жилая застройка	2.0		
		Гостиничное обслуживание	4.7				
		Служебные гаражи	4.9				
		Объекты дорожного сервиса	4.9.1				
		Недропользование	6.1	Магазины	4.4		
		Легкая промышленность	6.3	Отдых (рекреация)	5.0		
		Пищевая промышленность	6.4				
		Строительная промышленность	6.6	Ведение огородничества	13.1		
		Энергетика	6.7	Медицинские организации особого назначения, код	3.4.3		
		Склады	6.9				
		Транспорт	7.0				
		Автомобильный транспорт	7.2				
		Трубопроводный Транспорт	7.5				
		Охрана государственной границы Российской Федерации	8.2				
		Обеспечение внутреннего	8.3				

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 вид а	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
		правопорядка				

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

(часть 2 статьи 14 в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

- 1) предельный минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.;
- 2) предельный минимальный размер земельного участка для строительства магазина – 10 кв.м.;
- 3) предельный минимальный размер земельного участка для строительства объектов хранения автотранспорта – 10 кв.м.;
- 4) предельный минимальный размер земельного участка (в зависимости от целевого использования земельного участка) для обеспечения научной деятельности – 5 кв.м.;
- 5) предельный минимальный размер земельного участка для иных объектов капитального строительства – 10 кв.м.;
- 6) минимальный отступ от границ земельного участка для всех объектов капитального строительства, за исключением перечисленных в п. 7 ст. 15 – 6 м;
- 7) предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажей;
- 8) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.

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

### Статья 15. Зоны инженерной инфраструктуры

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

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вид а	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	<b>И</b> Зона инженерной	Хранение автотранспорта	2.7.1			

	<b>инфраструктуры</b>	Коммунальное обслуживание	3.1			
		Связь	6.8			
		Энергетика	6.7			

### Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры

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

(часть 1 статьи 16 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
Т Зона транспортной инфраструктуры	Хранение автотранспорта	2.7.1	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	-	
	Служебные гаражи	4.9	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Рынки	4.3		
	Железнодорожный транспорт	7.1	Отдых (рекреация)	5.0		
	Автомобильный транспорт	7.2				
	Водный транспорт	7.3				
	Воздушный транспорт	7.4				
	Трубопроводный транспорт	7.5				
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0				



## Статья 17. Рекреационные зоны

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

(часть 1 статьи 17 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
Р	Зона рекреационного назначения	Развлечения	4.8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	- 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	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2		
		Спорт	5.1.	Передвижное жилье	2.4		
		Природно-познавательный туризм	5.2	Коммунальное обслуживание	3.1		
				Бытовое обслуживание	3.3		
		Туристическое обслуживание	5.2.1	Обеспечение научной деятельности	3.9		
		Охота и рыбалка	5.3	Магазины	4.4		
		Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	Общественное питание	4.6		
		Водные объекты	11.0	Ритуальная деятельность	12.1		
		Общее пользование водными объектами	11.1	Хранение автотранспорта	2.7.1		
Земельные участки (территории)	12.0						

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	общего пользования					

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

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

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

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

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

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

#### Статья 18. Зоны сельскохозяйственного использования

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

(часть 1 статьи 18 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код вида	Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
			Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
СХ Зона сельскохозяйственного использования	Растениеводство	1.1	Коммунальное обслуживание	3.1	Связь	6.8
			Бытовое обслуживание	3.3		
	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	Обеспечение научной деятельности	3.9		
	Овощеводство	1.3	Магазины	4.4		
	Выращивание	1.4	Медицинские	3.4.3		

Вид территориальной зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
	Тонизирующих, лекарственных, цветочных культур		организации особого назначения			
	Садоводство	1.5				
	Животноводство	1.7				
	Скотоводство	1.8				
	Звероводство	1.9				
	Птицеводство	1.10				
	Свиноводство	1.11				
	Пчеловодство	1.12				
	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15				
	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16				
	Питомники	1.17				
	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18				
	Для индивидуального жилищного строительства	2.1				
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2				
	Хранение автотранспорта	2.7.1				
	Ведения огородничества	13.1				
	Ведение садоводства	13.2				

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

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

- для размещения дачных и садовых домов - 400 квадратных метров;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства – 50 квадратных метров;

## 2) минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений

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

2) минимальный отступ от границ соседнего участка до садового дома – 5 м;

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

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

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

Все садовые 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 4 м.

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

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

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

## Статья 19. Зоны специального назначения

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

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
СН1	Зона кладбищ	Ритуальная деятельность	12.1			-	
СН2	Зона размещения отходов	Специальная деятельность	12.2				
		Коммунальное обслуживание	3.1				

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

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

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

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

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

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

### Статья 20. Территории общего пользования

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

(часть 1 статьи 20 таблица в ред. решения Совета депутатов МО «Северо-Байкальский район» от 18.11.2020 №138-VI)

Вид территориальной зоны		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		Наименование	Код вида	Наименование	Код вида	Наименование	Код вида
ТОП	Территория общего пользования	Земельные участки общего пользования	12.0	Хранение автотранспорта	2.7.1	-	
		Улично-дорожная сеть	12.0.1	Коммунальное обслуживание	3.1.		
				Бытовое обслуживание	3.3		
		Благоустройство территории	12.0.2	Культурное развитие	3.6		
				Обеспечение научной деятельности	3.9		
				Спорт	5.1		
				Связь	6.8		
Зона природных территорий	Охрана природных территорий	9.1	-	-			
	Историко-культурная деятельность	9.3					
	Улично-дорожная сеть	12.0.1					
	Благоустройство территории	12.0.2					
	Запас	12.3					







