

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик:** Администрация муниципального образования  
Куйтунский район Иркутской области

Утверждено  
Решением Думы  
Иркутского сельского поселения  
Куйтунского района  
Иркутской области  
№ 34 от 15.11.2013г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ИРКУТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КУЙТУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пояснительная записка**

**МК5-2012-ПЗЗ**

**2012**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Градостроительство»**

**Заказчик:** Администрация муниципального образования  
Куйтунский район Иркутской области

Утверждено  
Решением Думы  
Иркутского сельского поселения  
Куйтунского района  
Иркутской области  
№ 34 от 15.11.2013г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ИРКУТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КУЙТУНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пояснительная записка**

**МК5-2012-ПЗЗ**

**Директор:**

**М.Ю. Смолькин**

**Главный инженер проекта:**

**О.Ф. Игнатьева**

**2012**

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

<b>ООО «Градостроительство» г. Саранск</b>		
Главный инженер проекта		Игнатъева О. Ф.
Начальник производственного (проектного) отдела		Русаков А.В.
Геодезист		Демин А.В.
Картограф		Кузнецова Т.В.
Инженер-проектировщик		Тимошина С.А.
Экономист градостроительства		Келина Е.П.
Эколог		Попкова Т.В.
Социолог градостроительства		Капаев М.А.
Юрисконсульт		Викторова Н.П.
Инженер-АСУП		Козин А.И.

Авторы выражают искреннюю признательность за предоставленные материалы и помощь в работе Администрации муниципального образования Куйтунский район Иркутской области, Администрации Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области, ответственным работникам районных и ведомственных служб, за помощь и поддержку в работе.

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						МК5-2012-П33			
<i>Изм</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>				
		Игнатъева				Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
		Русаков А.В.					РП	2	92
		Кузнецова Т.В.					ООО «Градостроительство»		
							во»		

**Структура и состав проектных материалов  
Правил землепользования и застройки  
Иркутского муниципального образования  
Куйтунского района Иркутской области**

№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплектация по томам, листам	Примечание
Том I	<b>Пояснительная записка (материалы по обоснованию)</b>		92	
	Раздел 1	Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования		
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования		
	Раздел 3	Градостроительные регламенты		
Том II	<b>Графическая часть</b>		1	
	№ 1	Карта градостроительного зонирования Иркутского муниципального образования (М 1:25000)		
	№ 2	Карта градостроительного зонирования д. Листвянка (М 1:5000)		
	№ 3	Карта градостроительного зонирования д. Харчев (М 1:5000)		
	№ 4	Карта градостроительного зонирования п. Ахтинский (М 1:5000)		
	№ 5	Карта градостроительного зонирования п. Садовый (М 1:5000)		
	№ 6	Карта градостроительного зонирования п. Сосновский (М 1:5000)		
	№ 7	Карта градостроительного зонирования п. Степной (М 1:5000)		
	№ 8	Карта градостроительного зонирования ст. Харик (М 1:5000)		

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изм.	Кол. у
Лист	№
Подпись	Дата

МК5-2012-П33

Лист

3



Статья 21. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости.....	36
Статья 22. Переоформление прав на земельные участки.....	38
<b>Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ.....</b>	<b>38</b>
Статья 23. Сервитуты.....	39
Статья 24. Условия установления публичных сервитутов.....	39
Статья 25. Ограничение прав на землю.....	40
<b>Глава IX. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....</b>	<b>41</b>
Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	41
Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	42
<b>Глава X. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>43</b>
Статья 28. Подготовка проектной документации.....	43
Статья 29. Выдача разрешений на строительство.....	46
Статья 30. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.....	46
Статья 31. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	49
<b>Глава XI. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>50</b>
Статья 32. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории.....	50
Статья 33. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.....	51
Статья 34. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	51
<b>Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>53</b>
Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	53
Статья 36. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки.....	53
<b>РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>54</b>
Статья 37. Карта градостроительного зонирования Иркутского муниципального образования.....	54
Статья 38. Карта градостроительного зонирования д. Листвянка.....	55
Статья 39. Карта градостроительного зонирования д. Харчев.....	56
Статья 40. Карта градостроительного зонирования п. Ахтинский.....	57
Статья 41. Карта градостроительного зонирования п. Садовый.....	58
Статья 42. Карта градостроительного зонирования п. Сосновский.....	59
Статья 43. Карта градостроительного зонирования п. Степной.....	60
Статья 44. Карта градостроительного зонирования ст. Харик.....	61
<b>РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>62</b>
Статья 45. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории Иркутского муниципального образования.....	62
Статья 46. Жилые зоны.....	63
Статья 47. Общественно-деловые зоны.....	69

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		



## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области (далее – Иркутское муниципальное образование), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Иркутского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Иркутского муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки поселений согласно Градостроительному кодексу РФ являются документами муниципального уровня.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Порядок утверждения Проектов Правил землепользования и застройки территории Иркутского муниципального образования устанавливается статьей 32 Градостроительного кодекса.

Состав и содержание проекта отвечают требованиям Технического задания выполнения работ по разработке правил землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области.

Правила землепользования и застройки территории Иркутского муниципального образования, согласно статье 30 Градостроительного кодекса, разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Иркутского муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий Иркутского муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основная задача правил землепользования и застройки – обеспечение благоприятных условий проживания на территории Иркутского муниципального образования.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата





# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**Береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств;

**Благоустройство территорий** - процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон сельского поселения или их частей;

**Водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**Заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**Застройка** - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**Землепользование** - осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия;

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата











2) создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации Иркутского муниципального образования;

3) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе, стоимость которых не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Иркутского муниципального образования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Иркутской области и нормативными правовыми актами муниципального образования Куйтунский район Иркутской области, Иркутского муниципального образования.

2. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

## **Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Иркутского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Разрешения на строительство, реконструкцию регулируется Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел III настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

### **Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам землепользования и застройки**

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Изн. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 15





- 1) представительный орган муниципального образования – Дума муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 2) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 3) мэр муниципального района - мэр муниципального образования Куйтунский район Иркутской области;
- 4) иные органы государственного контроля.

Органы местного самоуправления Иркутского муниципального образования:

- 1) представительный орган муниципального образования – Дума Иркутского муниципального образования;
- 2) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация Иркутского муниципального образования;
- 3) глава муниципального образования - глава Иркутского муниципального образования;
- 4) иные органы государственного контроля.

2. В пределах своей компетенции в области земельных и градостроительных отношений органы местного самоуправления Куйтунского района Иркутской области осуществляют следующие полномочия:

1) осуществляет предоставление земельных участков:

а) гражданам в собственность, аренду, в безвозмездное срочное пользование:

- для ведения личного подсобного хозяйства (полевой или приусадебный земельный участок);
- для огородничества и животноводства;
- для индивидуального жилищного строительства.
- садоводства, дачного строительства;
- для иных целей, предусмотренных действующим законодательством.

б) юридическим лицам в собственность, аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование:

- для строительства, добычи полезных ископаемых, ремонта или реконструкции подземных сетей и коммуникаций, аварийно-восстановительных работ, складирования различных материалов, ведения сельскохозяйственного производства;
- иных целей, предусмотренных действующим законодательством.

2) принимает решения об установлении сервитутов, санитарно-охранных зон, изменении разрешенного (целевого) использования земель, переводе земель, находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую (за исключением земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда), вносит предложения в Правительство Иркутской области об установлении и изменении границ населенных пунктов;

3) устанавливает порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

4) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями представительного органа поселения в соответствии с действующим законодательством.

3. Дума Иркутского муниципального образования:

- утверждает Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования, изменения (дополнения) к ним;
- осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования.

4. Глава Иркутского муниципального образования по вопросам подготовки и применения Правил:

- принимает решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Иркутского муниципального образования и проектов внесения в них изменений и обеспечивает опубли-

Име. №	Взам. инв. №
Име. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 17



о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении их на доработку;

- выполняет поручение администрации Иркутского муниципального образования о подготовке документации по планировке территории;

- выступает, по поручению администрации Иркутского муниципального образования, заказчиком по подготовке документации по планировке территории;

- предоставляет по запросам Комиссии по землепользованию и застройке заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами на её рассмотрение;

- осуществляет проверку проектной документации по планировке территории Иркутского муниципального образования на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации, Иркутской области, генерального плана Иркутского муниципального образования, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Иркутского муниципального образования на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в области регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

- осуществляет иные полномочия в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования.

6. Полномочия иных отраслевых (функциональных) органов администрации Иркутского муниципального образования в области регулирования землепользования и застройки Иркутского муниципального образования определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Иркутского муниципального образования.

7. Органы местного самоуправления Иркутского муниципального образования вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования Куйтунский район Иркутской области о передаче им осуществления части своих полномочий по реализации вопросов местного значения, предусмотренных частями 3,4,5,6 настоящей статьи, с обязательной передачей необходимых для их осуществления финансовых средств из бюджета поселения в бюджет муниципального образования Куйтунский район Иркутской области в соответствии с бюджетным кодексом Российской Федерации.

Указанные соглашения должны заключаться до начала очередного финансового года на определенный срок, равный, как правило, календарному году, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема финансовых средств, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, порядок контроля за реализацией переданных полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

## Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Иркутского муниципального образования (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом по рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования.

2. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Иркутского муниципального образования.

Состав Комиссии формируется главой Иркутского муниципального образования из представителей функциональных и отраслевых органов администрации Иркутского муниципального

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата



ний, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования согласно установленным градостроительным планам.

3. В случаях, если физические и юридические лица, хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого главой Иркутского муниципального образования в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии с действующим законодательством.

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

### **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в администрацию Иркутского муниципального образования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информа-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				21

ции, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Иркутского муниципального образования.

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава Иркутского муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в администрацию Иркутского муниципального образования заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом Иркутского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами думы Иркутского муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата				22









11. Утвержденный проект планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет», в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

12. Проект планировки территории выполняется не менее, чем в 2-х экземплярах, если заказчиком указанного проекта является администрация Иркутского муниципального образования и не менее, чем в 3-х экземплярах во всех остальных случаях. Один экземпляр проекта планировки территории, подлежит передаче на безвозмездной основе в архив Иркутского муниципального образования.

13. Разработка проектов планировки осуществляется юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ и/или лицензии на право разработки указанной документации.

14. Разработка проектов планировки может осуществляться с использованием компьютерных технологий. Используемые при этом топографические карты и планы должны отвечать требованиям государственных стандартов.

15. Используемые при подготовке проекта планировки территории топографические планы и карты приобретаются заказчиком.

16. Проекты планировки в обязательном порядке согласовываются с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, осуществляющими контроль за рассматриваемой в проекте планировки территорией, с органами, осуществляющими контроль за предупреждением чрезвычайных ситуаций и ликвидацией их последствий.

17. Подготовка проекта планировки осуществляется на основании технического задания, согласованного с органами, осуществляющими контроль за предупреждением чрезвычайных ситуаций и ликвидацией их последствий. В случае, если проект планировки территории разрабатывается не по заказу администрации Иркутского муниципального образования, то заказчик должен согласовать техническое задание так же и с администрацией Иркутского муниципального образования.

18. В случае, если техническое задание предусматривает разработку проекта планировки территории, включающего предложения по изменению границ ранее оформленных земельных участков, расположенных на территории проектирования и не находящихся в собственности или распоряжении заказчика или инициатора разработки проекта планировки территории, то оно рассматривается администрацией Иркутского муниципального образования только после согласования технического задания владельцами таких участков.

19. Проекты планировки территории разрабатываются на основании настоящих Правил, генерального плана Иркутского муниципального образования, а так же с учетом ранее разработанной и утвержденной иной градостроительной документации, в том числе проектов планировки и проектов застройки, а так же в соответствии с техническими регламентами и Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 года № 150, в части, не противоречащей действующему законодательству.

20. При разработке проектов планировки застроенной территории учитываются фактически сложившиеся на проектируемой территории имущественные комплексы объектов недвижимости.

21. Для выявления фактически сложившейся системы основных пешеходных и транспортных коммуникаций, включая транзитные и распределительные коммуникации, фактического использования объектов благоустройства (скверов, хозяйственных, спортивных, детских площадок, площадок для парковки транспортных средств и пр.), а также (при отсутствии соответствующих сведений в составе исходных данных) фактически используемых, но не зарегистрированных в государственном земельном кадастре земельных участков, при разработке проектов планировки территории производится натурное обследование проектируемой территории.

22. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				26

## Статья 15. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект межевания подготавливается в отношении земельных участков, выделяемых в счет земельной доли, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В проекте определяются размеры и местоположение границ образуемых земельных участков.

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

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Разработка проектов межевания территории осуществляется по инициативе органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, физических и юридических лиц – владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры на основании постановления главы Иркутского муниципального образования.

Постановление о разработке Проектов межевания территорий подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

7. Проекты межевания территорий Иркутского муниципального образования, распоряжение которыми находится в ведении органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, разрабатываются в соответствии с техническим заданием, выдаваемым заказчиком.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

Функции заказчика по разработке проектов межевания территорий выполняет администрация Иркутского муниципального образования. Администрация Иркутского муниципального образования может передавать функции заказчика по разработке проектов межевания территорий юридическим или физическим лицам.

8. Проекты межевания территорий по земельным участкам, на которые оформлено землепользование юридических и физических лиц, разрабатываются по заказу указанных лиц или их доверенных лиц, если главой Иркутского муниципального образования не принято иного решения.

9. В случае, если проект межевания территории разрабатывается не по заказу администрации Иркутского муниципального образования, то заказчик должен согласовать с администрацией Иркутского муниципального образования техническое задание.

В случае, если техническое задание предусматривает разработку проекта межевания территории, включающего предложения по изменению границ ранее оформленных земельных участков, расположенных на территории проектирования и не находящихся в собственности или распоряжении заказчика или инициатора разработки проекта межевания территории, то оно рассматривается администрацией Иркутского муниципального образования только после согласования технического задания владельцами таких участков.

10. Финансирование разработки проектов межевания территорий, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, осуществляется за счет средств бюджета Иркутского муниципального образования, а также внебюджетных средств; финансирование разработки проектов межевания территорий (земельных участков), находящихся в собственности иных юридических и физических лиц, выполняется за их счет.

11. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

12. Разработка проекта межевания территории осуществляется юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ и/или лицензии на право разработки указанной документации.

13. Для выявления фактически сложившейся системы основных пешеходных и транспортных коммуникаций, включая транзитные и распределительные коммуникации, фактического использования объектов благоустройства (скверов, хозяйственных, спортивных, детских площадок, площадок для парковки транспортных средств и пр.), а также (при отсутствии соответствующих сведений в составе исходных данных) фактически используемых, но не зарегистрированных в государственном земельном кадастре земельных участков, при разработке проектов межевания территории производится натурное обследование проектируемой территории.

14. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат согласованию с заинтересованными организациями в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации, органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования. Перечень согласовывающих организаций определяется Техническим заданием. В обязательном порядке проект межевания территории подлежит согласованию с уполномоченным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, уполномоченным органом по управлению муниципальным имуществом администрации Иркутского муниципального образования, уполномоченным органом государственного санитарно-эпидемиологического надзора, осуществляющим надзор за соответствующей территорией Иркутского муниципального образования.

Если в отношении объекта проектирования действуют ограничения по охране исторического и культурного наследия, поставленных на государственный учет, необходимо согласование проекта с уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия.

Если в отношении объекта проектирования действуют ограничения для особо охраняемых природных территорий, поставленных на государственный учет, по территориям курортов и ле-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			28	

чебно-оздоровительных местностей необходимо согласование с уполномоченным органом в области окружающей среды и недропользования.

15. Согласующие инстанции, которым направлен на согласование проект межевания территории, должны в 30-тидневный срок с момента представления им материалов согласовать его или представить заявителю (заказчику) свои замечания и мотивированный отказ в согласовании. В случае непредставления в указанный срок согласования или мотивированного отказа в нем, проект межевания территории считается согласованным.

16. Проверку проекта межевания территории и принятие решения о направлении проекта межевания территории на утверждение главе Иркутского муниципального образования или о направлении его на доработку осуществляет орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

17. До утверждения проект межевания территории выносится на публичные слушания в порядке, установленном законодательными, нормативными актами Иркутского муниципального образования и настоящими Правилами.

18. После проведения согласований и публичных слушаний орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет главе Иркутского муниципального образования подготовленный проект межевания, заключение органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, о проверке проекта, документы о согласовании проекта межевания, протокол публичных слушаний и заключение Комиссии о результатах публичных слушаний по проекту межевания.

19. Глава Иркутского муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний, заключения Комиссии о результатах публичных слушаний не позднее 15 дней со дня проведения публичных слушаний принимает решение:

- об утверждении проекта межевания,
- о направлении проекта на доработку,
- об отклонении проекта.

20. Проекты границ со сведениями о выделенных в составе проекта межевания территории земельных участках, по которым утверждены публичные сервитуты, в течение 10 дней после утверждения передаются заказчиком в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, для учета в государственном земельном кадастре.

21. Проект межевания территории после утверждения передается заказчику. По одному экземпляру проекта на электронных и бумажных носителях заказчик безвозмездно передает в архив Иркутского муниципального образования.

22. Утвержденный проект межевания территории является основанием для формирования земельных участков, как объектов государственного учета недвижимости и регистрации прав на них, регистрации публичных сервитутов, а также установления иных сервитутов.

## **Статья 16. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планиро-

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

вания реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

4. Подготовку Градостроительного плана земельного участка осуществляют: администрация Иркутского муниципального образования в лице органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, физические или юридические лица.

5. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, по заявлению юридических или физических лиц по территориям, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, при наличии разработанных и утвержденных в соответствии с действующим Градостроительным кодексом, Генеральным планом Иркутского муниципального образования проектов планировки и межевания территории, в границах которой расположен указанный в заявлении земельный участок. К заявлению прилагаются правоустанавливающие документы

В таком случае заявление о подготовке градостроительного плана земельного участка подается на имя главы Иркутского муниципального образования. К заявлению прилагаются:

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				30





следние передают один экземпляр градостроительного плана земельного участка на хранение в архив Иркутского муниципального образования безвозмездно. Остальные экземпляры утвержденного градостроительного плана земельного участка передаются застройщику (заказчику).

14. Утвержденный градостроительный план земельного участка вместе с другими, предусмотренными действующим законодательством документами, является основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства или для оформления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

15. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или районного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории.

16. Подготовка градостроительных планов земельных участков юридическими или физическими лицами осуществляется за счет собственных средств.

## **Глава VI. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области о градостроительной деятельности, Уставом Иркутского муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Иркутского муниципального образования.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Иркутского муниципального образования решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- 1) проекты документов по внесению изменений в Правила;
- 2) проекты планировки территории, проекты межевания;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) вопросы установления публичного сервитута на земельный участок;
- 6) иные, установленные действующим законодательством, вопросы.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии - органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Иркутского муниципального образования.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

## Статья 18. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Иркутской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Иркутского муниципального образования.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем опубликования сообщения о проведении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет». В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Иркутского муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Иркутского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами думы Иркутского муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

После завершения публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое направляет главе Иркутского муниципального образования с приложением протокола публичных слушаний.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

7. Решение об утверждении документации по планировке территории принимается в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом думы Иркутского муниципального образования.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Иркутского муниципального образования, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

9. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории или об отказе в утверждении такой документации.

## **Глава VII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

### **Статья 19. Общие положения**

1. Предоставление земельных участков на территории Иркутского муниципального образования осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации

2. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается действующим законодательством Российской Федерации.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

### **Статья 20. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков**

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в Иркутском муниципальном образовании механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета сельского поселения, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории сельского поселения;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

4. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может являться:

- 1) сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного Кодекса

Име. №	Взам. инв. №							Лист	
Име. №	Подп. и дата							МК5-2012-П33	35
		Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		



- 2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренды;
- 3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;
- 4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, - аренда;
- 5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;
- 6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, - в собственность или в безвозмездное срочное пользование;
- 7) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ, законодательством Иркутской области.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			37	

## Статья 22. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:
- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
  - переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления Иркутского муниципального образования в течение двух недель с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности (бесплатно или за плату);
- право аренды.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, обязаны переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности (бесплатно или за плату);
- право аренды.

Религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

## Глава VIII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством. Могут быть прекращены:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

## Статья 23. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее - заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом РФ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### Статья 24. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Иркутского муниципального образования в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т. д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Иркутского муниципального образования.

4. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							МК5-2012-П33	Лист
										39
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					



## Статья 25. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;

- на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации. С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;

- администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата



Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

## **Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Иркутского муниципального образования.

2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

2) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

## Глава X. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

### Статья 28. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				43

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				44









По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполне-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			48	





1. Основаниями для рассмотрения органом местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию 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 сельского поселения;

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.

#### **Статья 34. Внесение изменений в Правила в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Иркутского муниципального образования.

3. Глава Иркутского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

4. Администрация Иркутского муниципального образования осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Иркутского муниципального образования, схеме

Име. №	Взам. инв. №				
Подп. и дата					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата



14. Измененные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Иркутского муниципального образования в сети «Интернет».

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил в судебном порядке.

16. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

Изменения в данную статью настоящих Правил, в части объектов с особыми условиями использования территорий, могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава XII. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 35. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 36. Ответственность за нарушения Правил в Правилах землепользования и застройки**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Иркутской области, иными нормативными правовыми актами.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				53







# Статья 39. Карта градостроительного зонирования д. Харчев

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Иркутского муниципального образования  
Иркутского района Иркутской области  
Карта планировочного зонирования объектов исторического значения д.о. Харчев (М: 1:5 000)



### Условные обозначения

- Границы**
  - Граница планировочного пункта
  - Граница земельного участка
- Градостроительное зонирование**
  - Жилая зона**
    - Зона территориально-рекреационных жилых домов
  - Общественно-деловая зона**
    - Зона объектов общепита и делового назначения
  - Зона сельскохозяйственного использования**
    - Зона сельскохозяйственных угодий
  - Зона рекреационного назначения**
    - Зона парковой территории
  - Зона специального назначения**
    - Зона объектов неагломерационной с/эксплуатации
- Границы территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется**
- Территории объектов культурного наследия**
  - Зона объектов культурного наследия
- Земельные участки, занятые линейными объектами**
  - Дорога линейного назначения
  - Линейно-архитектурная сеть
  - Водосточные линии и коммуникационные сооружения 3-4 кл.
  - Водосточные линии и коммуникационные сооружения 10 кл.
- Зоны и территории, условия использования территории**
  - Санитарно-защитные зоны
  - Транспортные территории (И 10-н)
  - ТЭО (И 00-н) (И 00-н)
- Специальные зоны**
  - Объекты исторического наследия (И 00-н)
  - И 00-н (И 00-н)

### Экспликация:

- Существующие объекты**
  - 1 - здания (не действующие)
  - 2 - жилые дома (действующие)
  - 3 - Могилы
  - 4 - Земельный участок "Могилы" (археологический)
  - 5 - Могильный двор ОАО "Могилы" (археологический)
- Проектируемые объекты**
  - 1 - ТЭО
  - 2 - территории
  - 3 - объекты ИЖС (ИЖК)

### Перечень объектов культурного наследия

- 84** - в. Савинки, 12 дом (построенный 1910 год) по плану
- 86** - в. Савинки, 15 дом (построенный 1910 год) по плану
- 88** - в. Мелек, 1 дом (построенный 1910 год) по плану

Рис.	Код	Лист	М. Шт.	Таблица	Этап
Ген. план	Иркутского О.Ф.				
Исполнитель	Курьяков Т.В.				
Исполнитель	Гусков А.В.				
Наименование	Гусков А.В.				

1905-2012-П33		
Подпись ответственного исполнителя Муниципального образования Иркутского района Иркутской области		
Слобод	Лист	Листов
ИЖ	3	8
Карта градостроительного зонирования д.о. Харчев (И 10000)		
ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"		
Формат А1		

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Изм.	Кол.у
Лист	№
Подпись	Дата

# Статья 40. Карта градостроительного зонирования п. Ахтинский

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Иркутского муниципального образования  
Куйтунского района Иркутской области

Карта градостроительного зонирования п. Ахтинский (М: 1:5 000)



### Условные обозначения

- Границы**
- граница населенного пункта
  - граница земельных участков
- Градостроительное зонирование**
- Жилая зона**
- Ж-1** зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Общественно-деловая зона**
- ОБ-1** зона объектов общественно-делового назначения
- Зона сельскохозяйственного использования**
- СХ-2** зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения**
- Р-1** зона природного ландшафта
- Зона специального назначения**
- СН** скважина с аквифером
- Границы территорий, на которых градостроительный регламент не устанавливается**
- Границы категорий земель**
- зона лесов
- Земельные участки, занятые линейными объектами**
- дорога местного значения
  - улично-дорожная сеть
  - воздушные линии электропередачи (напряжение 0,4 кВ)
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Санитарно-защитные зоны**
- трансформаторной подстанции (R 10 м)
  - ТСО (R 500 м)

### Экспликация:

#### Существующие объекты

1. Школа (не действующая)
2. ВАП
3. Магазины
4. Место, территория АООТ "Иркутское" (не действующая)
5. Фирма КРС АООТ "Иркутское" (не действующая)
6. Машинный двор АООТ "Иркутское" (не действующая)

#### Проектируемые объекты

- 1 - клуб
- 2 - ТСО
- 3 - парковка

Администрация Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области					
Изм.	Кол.	Лист	№ вкл.	Подпись	Дата
Иж.проект	Кузнецова Т.В.				
Нач. отдела	Русаков А.В.				
Н.компр.	Русаков А.В.				
Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Куйтунского района, п. Ахтинский					
Карта градостроительного зонирования п. Ахтинский (М:15000)					
			Страниц	Лист	Листов
			РП	1	1
			ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"		

Изн. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

# Статья 41. Карта градостроительного зонирования п. Садовый

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Иркутского муниципального образования  
Куйтунского района Иркутской области  
Карта градостроительного зонирования п. Садовый (М: 1:5 000)



### Условные обозначения

- Границы**
- граница населенного пункта
  - граница земельных участков
- Градостроительное зонирование**
- Жилая зона**
  - ЖЗ-1** зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Общественно-деловая зона**
  - ОДЗ-1** зона объектов общественно-делового назначения
  - Зона рекреационного назначения**
  - Р-1** зона природного ландшафта
  - Зона специального назначения**
  - СН** связанная с застроенным
- Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается**
- Границы категорий земель**
- зона сельскохозяйственных угодий
  - зона лесов
  - зона водных объектов

### Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

- Земельные участки, занятые линейными объектами**
- дорога регионального значения
  - улично-дорожная сеть
  - воздушные линии электропередачи (напряжение 0,4 кВ)
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- Санитарно-защитные зоны**
- трансформаторной подстанции (R 10 м)
  - кладбища (R 100 м)
  - ТБО (R 500 м)
- Охраняемые зоны**
- водоохранная зона (R 50 м)
- Зоны санитарного разрыва**
- дорог регионального значения (R 100 м)

### Экспликация:

#### Существующие объекты

- ФАП
- Магазин
- Кладбище
- Круж.

#### Проектируемые объекты

- малометровая школа
- ТБО
- парковка

Иж.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Администрация Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области			
Иж.проект	ГИП	Изм.№№	О.Ф.			Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Куйтунского района, п. Садовый	Сводная	Лист	Листов
Нач.отдела	Н.конвер	Русской А.В.	Русской А.В.				РП	1	1
						Карта градостроительного зонирования п. Садовый (М 1:5000)			ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"

Иж. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

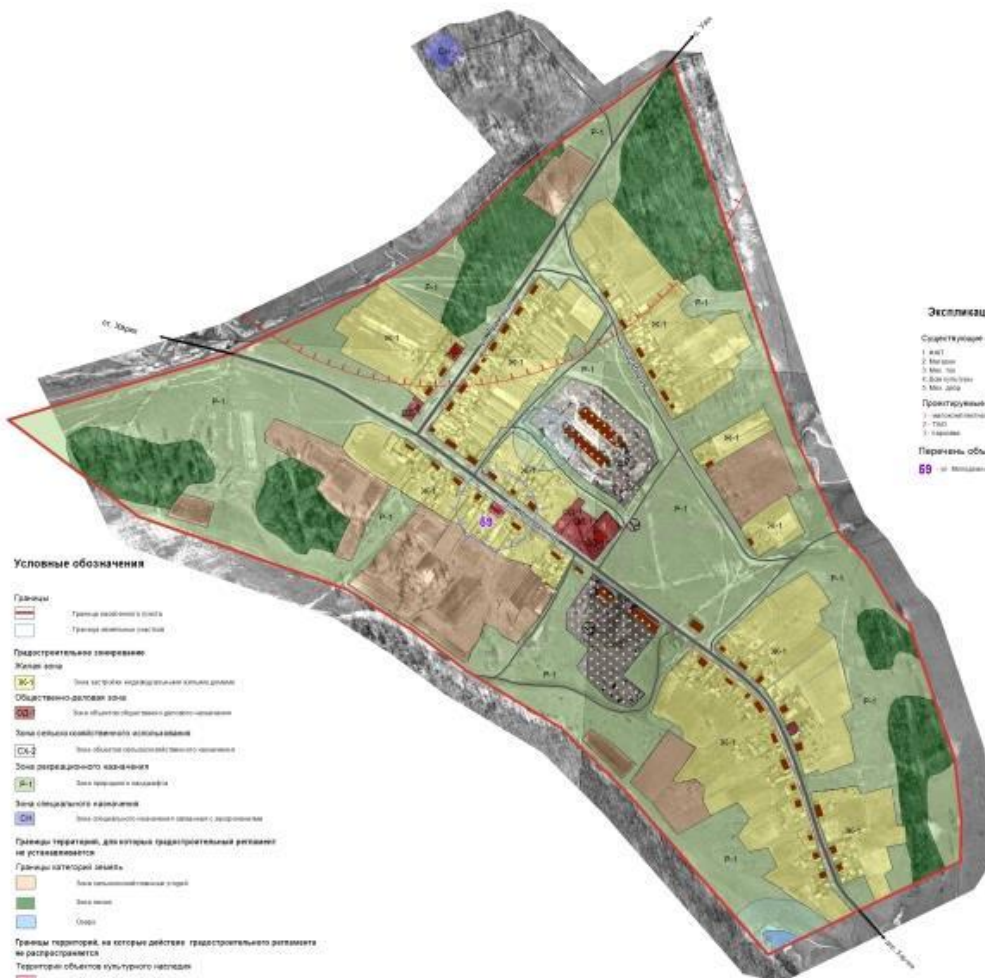
# Статья 42. Карта градостроительного зонирования п. Сосновский

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Иркутского муниципального образования

Иркутского района Иркутской области

Карта градостроительного зонирования п. Сосновский (№ 1-3-008)



### Экспликация:

Среднеточные объекты:

- 1 км1
- 2 км2
- 3 км3
- 4 км4
- 5 км5

Проектируемые объекты:

- 1 км1
- 2 км2
- 3 км3

Перечень объектов культурного наследия

- 69 - Мемориал 20 дней Восточного 1910 года подполья

### Основные обозначения

- Границы**
  - Границы населенного пункта
  - Границы административных зон
- Пространственно-инженерные**
  - Жилая зона
  - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ)
  - Общественно-деловая зона (ОДЗ)
  - Зона обслуживания объектов регионального значения
  - Зона обслуживания объектов местного значения
  - Зона рекреационного назначения (ЗР)
  - Зона парков и скверов (ЗП)
  - Зона специального назначения
  - Зона специального назначения в отношении с разграничениями
- Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается**
  - Границы кустовой застройки
  - Зона сельскохозяйственных угодий
  - Зона лесов
  - Сквер
- Границы территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется**
  - Территории объектов культурного наследия
  - Зона объектно-исторического наследия
- Земельные участки, являющиеся объектами**
  - Дороги общего пользования
  - Улицы, проезды, аллеи
  - Водные объекты (включая водохранилища) (В.О.)
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
  - Санитарно-защитные зоны
    - Градостроительная зона (ЗГ) (ЗГ)
    - Зона (З) (З)
    - Зона (З) (З)
- Ограничения**
  - Объемы культурного наследия (0,50 м)
  - Возвышаемая зона (0,50 м)
  - Исключенные территории (0,50 м)

MK5-2012-П33					
Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Иркутского района Иркутской области					
Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата
Изд.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата
Карта градостроительного зонирования п. Сосновский (№ 1-3-008)					
			Состав	Конт.	Листов
			РП	4	8
ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"					
Формат А1					

Изм.	Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

# Статья 43. Карта градостроительного зонирования п. Степной

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Иркутского муниципального образования  
Куйтунского района Иркутской области

Карта градостроительного зонирования п. Степной (М. 1:5 000)



### Условные обозначения

- Границы**
- граница населенного пункта
  - граница земельных участков
- Градостроительное зонирование**
- Жилая зона**
- Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Общественно-деловая зона**
- ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
- Производственная зона**
- П-1 зона производственных объектов
- Зона сельскохозяйственного использования**
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения**
- Р-1 зона природного ландшафта
- Зона специального назначения**
- СН связанная с захоронением
- Границы территорий, для которых градостроительный регламент не устанавливается**
- Границы категорий земель**
- зона сельскохозяйственных угодий
- Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**
- Земельные участки, занятые линейными объектами**
- дорога регионального значения
  - дорога местного значения
  - улично-дорожная сеть
  - воздушные линии электропередачи (напряжение 0,4 кВ)
- Зоны с особыми условиями использования территории:**
- Санитарно-защитные зоны**
- трансформаторных подстанций (R 10 м)
  - цех переработки мяса и молочной продукции (R 100 м)
  - ТБО (R 500 м)
- Зоны санитарного разрыва**
- источников водоснабжения (R 50 м)
  - автомобильных дорог регионального значения (R 100 м)

### Экспликация:

#### Существующие объекты

- Школа (не действующая)
- Магazine
- Цех приема и переработки мяса и молочной продукции

#### Проектируемые объекты

- крестьянско-фермерское хозяйство
- ТБО
- парковка

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Администрация Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области			
						Правила землепользования и застройки Иркутского муниципального образования Куйтунского района, п. Степной	Страница	Лист	Листов
							РП	1	1
							ООО "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"		

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата

МК5-2012-П33

Лист

60





## Статья 46. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами: индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный), малой этажности (от 1-3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, встроено-присоединенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

### *Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1*

*Зона застройки индивидуальной жилой застройки постоянного проживания выделена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.*

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>Основные</b>	1	Индивидуальные жилые дома этажностью до 3 этажей (с учетом мансарды) предназначены для проживания одной семьи) для ведения личного подсобного хозяйства	<p>1. Минимальный размер участка жилого дома определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилищного строительства определяется нормативными документами Иркутской области.</p> <p>Участок жилой застройки - территория, размером до 1,0 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, состоящий из площади подошвы застройки и придомовой территории.</p> <p>Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, приведенными в СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1), а также в соответствии с противопожарными требованиями (Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ ) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>2. Предельное количество этажей – 3.</p> <p>3. Иные параметры – в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>4. Коэффициент использования территории – максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка.</p> <p>5. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселении, что определяется градостроительной документацией.</p> <p>6. Застройку следует проводить в соответствии с генеральными планами населенных мест, а при их отсутствии — схемами первоочередного строительства, утвержденными в установленном порядке.</p>

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Изм.	Кол. у

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата



Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

<b>Вспомогательные</b>	2	Блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками	<p>1. Минимальный размер участка жилого дома определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилищного строительства определяется нормативно-правовыми документами Иркутской области.</p> <p>Участок жилой застройки - территория, размером до 1,0 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, состоящий из площади подошвы застройки и придомовой территории.</p> <p>Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, приведенными в СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1), а также в соответствии с противопожарными требованиями (Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ ) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>2. Коэффициент использования территории – максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка.</p>
	3	Хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное)	<p>Располагаются по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки - не менее 3м и в соответствии со сложившейся ситуацией в районе новой застройки - не менее 5м от красной линии.</p> <p>Располагаются в 1м от границ участков, в соответствии с противопожарными нормами.</p>
	4	Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке	Размер земельного участка стоянки в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	5	Детские площадки	<p>Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).</p> <p>Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м</p> <p>Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м</p>
	6	Огород, сад	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

7	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка или приквартирного участка, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.	
8	Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, (объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи).	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м 2. Магазины торговой площадью до 40 м <sup>2</sup> , кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
9	Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне	В соответствии с проектом планировки и в соответствии с СанПиН
10	Спортивные площадки – в общественной зоне	1. Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов). 2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м.
11	Гаражи индивидуальных машин: в пределах участка к дому  приквартирного участка	на 2 транспортных средства.  на 1 транспортное средство.
12	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	По расчету в соответствии с СНиП 2.04.02.-84.
13	Площадки для мусоросборников – в общественной зоне	Из расчета 1 контейнер на 10-15 семей. Расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150м.

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Име. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

МК5-2012-П33

Лист

65

<b>Условно разрешенные</b>	14	Индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).	
	15	Объекты отправления культа	В соответствии с проектом планировки.
	16	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V.

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*;
- МДС 30-1.99;
- СП 30-102-99;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные».

***Зона застройки малоэтажными жилыми домами – Ж-2***

*Зона застройки малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих малоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью до 3-х этажей с необходимым разрешенным набором услуг местного значения.*

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
--------------------------------	---	--------------------------------------	---

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист
							66

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

<b>Основные</b>	1	<p>Многоквартирные (более одной квартиры) 1-3-этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных земельных участков.</p>	<p>1. Минимальный размер участка определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилищного строительства определяется нормативно-правовыми документами Иркутской области.</p> <p>Участок жилой застройки - территория, размером до 1,0 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, состоящий из площади подошвы застройки и придомовой территории.</p> <p>Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, приведенными в СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1), а также в соответствии с противопожарными требованиями (Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 года №123-ФЗ ) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</p> <p>2. Коэффициент использования территории – максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка.</p> <p>3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.</p> <p>Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.</p> <p>3. Предельное количество этажей – 3.</p> <p>4. Иные параметры – в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).</p> <p>5. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселении, что определяется градостроительной документацией.</p>
	2	<p>Встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли</p>	<p>Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.</p>

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 67
------	--------	------	---	---------	------	--------------	------------

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

3	Детские площадки	<p>Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).</p> <p>Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м<sup>2</sup>/чел.</p> <p>2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м</p> <p>Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м</p>
4	Площадки хозяйственного назначения	<p>1. Размер и количество участков земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) и правилами благоустройства.</p> <p>2. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50, но не более 100 м.</p> <p>Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – 20 м.</p> <p>Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до спортплощадок – не менее 20м.</p>
5	Спортивные площадки	<p>1. Размер участка в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).</p> <p>2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м.</p>
6	Наземные стоянки автомобилей	<p>1. Размер земельного участка автостоянок в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>2. Удельные размеры площадок для стоянки автомашин, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p> <p>3. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)</p>
7	Объекты местного Административного самоуправления и охраны порядка, отделения связи и сбербанка	Размещение принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).
8	Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Размещение принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 68

Условно разрешенные	9	Объекты отправления культа	В соответствии с проектом планировки
	10	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V.
	11	Станции скорой помощи, травмпункты и диспансеры	Размещение принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов).
	12	Отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	13	Блоки хозяйственных построек (гаражи, сараи, надворные туалеты)	В соответствии с проектом планировки и площади одного гаража не более 30 м <sup>2</sup> и высотой не более 3 м

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\* (п. 2.12\* и прил. 1);
- МДС 30-1.99;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

**Статья 47. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общесельского значения.

Застройка территории может осуществляться многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными (ОДС) объектами общественно-делового назначения.

***Зона объектов общественно-делового назначения - ОД-1***

*Зона размещения объектов административно-делового назначения – выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров местного уровня обслуживания (районных центров) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.*

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Административно-управленческие организации, объекты обслуживания повседневного спроса	1. Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующих технических регламентов (действующих нормативов) 2. Минимальные отступы от границ от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки. 3. Высота здания определяется проектом планировки и требованиями охраны историко-культурного наследия поселения. Высоту помещений от пола до потолка общественных
	2	Правоохранительные органы	
	3	Отделения банков	
	4	Отдельно стоящие магазины, торговые комплексы, торговые дома, рынки	

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

<b>Вспомогательные</b>	5	Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	зданий и жилых помещений санаториев следует принимать не менее 3 м. Высота коридоров и холлов должна быть не менее 2,4 м; в офисах, размещаемых в жилых зданиях, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, - не менее 2,2 м. В небольших офисах, размещаемых в объеме жилых зданий, и в заводских конторах, размещаемых в административно-бытовых зданиях, высота помещений может соответствовать высоте, принятой в этих зданиях. Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м. 4. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки. Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).																					
	6	Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги																						
	7	Нотариальные конторы, прочие юридические учреждения																						
	8	Отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты																						
	9	ДДУ, общеобразовательные школы	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) 2. Расстояния до красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности. 3. В соответствии с проектом планировки																					
	10	Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	1. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Удельные размеры площадок для стоянки автомашин – расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий – определяется в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами). 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).																					
	11	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами). Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами). 2. Иные параметры в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).																					
	12	Отделения, участковые пункты полиции	В соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами)																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.у</td> <td>Лист</td> <td>№</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: center;">МК5-2012-П33</td> </tr> </table>													Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					МК5-2012-П33
	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					МК5-2012-П33													
											Лист													
										70														

	13	Объекты пожарной охраны	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) 2. Пожарные депо располагаются на расстоянии 10м до красных линий
	14	Объекты жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	15	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов) и правил
Условно разрешенные	16	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	17	Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*;
- МДС 30-1.99.

**Статья 48. Производственные зоны**

Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной зоны осуществляется за счет собственников производственных объектов.

**Зона производственных объектов – П-1**

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Производственная зона I класса предприятий и производств с 1000 м	1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна
		Производственная зона II класса предприятия и производства с СЗЗ 500 м	
		Производственная зона III класса предприятия и производства с СЗЗ 300 м	

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 71



		Производственная зона IV класса предприятия и производства с СЗЗ 100 м	составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). 2. Иные параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
<b>Вспомогательные</b>	2	Административные, офисные здания	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	3	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, метеостанция	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	4	Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Пожарные части, объекты пожарной охраны	Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки.
	6	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей
	7	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	8	Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства	Санитарно-защитная зона для предприятий IV класса должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади
	<b>Условно разрешенные</b>	9	Автозаправочные станции

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*.

***Зона объектов коммунально-складского назначения – П-2***

*Застройка и использование территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих объектов, сооружений и предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.*

Име. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 72

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Открытые склады и места разгрузки минеральных удобрений и других пылящих грузов при грузообороте менее 150 тыс. тонн /год; открытые склады и места перегрузки угля; открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений асбеста, извести, руды (кроме радиоактивных) и других минералов (сера, серный колчедан, гипс и тому подобное)	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) В соответствии с местными нормативно-правовыми актами
Вспомогательные	2	Административные, офисные здания	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Объекты инженерной инфраструктуры	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	4	Объекты обслуживания персонала	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	5	Стоянки открытые наземные	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

#### Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89;
- СНиП 2.05.02-85;
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

#### Статья 49. Зоны сельскохозяйственного использования

Застройка и использование территории предприятиями и сооружениями сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03.

#### Зона сельскохозяйственных объектов – СХ-2

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Территория по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, территория сельхозпредприятия	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) В соответствии с местными нормативно-правовыми актами

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 73

<b>Вспомогательные</b>	2	<p>Хозяйственные постройки на участках;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строения для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря</li> <li>- сады, огороды, палисадники;</li> <li>- теплицы, оранжереи;</li> <li>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li> <li>- индивидуальные бани, надворные туалеты</li> </ul>	<p>1. Располагается в пределах земельного участка жилого дома</p> <p>2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м</p> <p>Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м</p> <p>3. Предельное количество этажей – 1</p> <p>4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований действующих технических регламентов (действующих нормативов)</p>
	3	Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках	1. Размер земельного участка принимается в соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	4	Отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
<b>Условно разрешенные</b>	5	Временные строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Статья 50. Зоны рекреационного назначения**

Зоны рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, лесопарки.

***Зона природного ландшафта – Р-1***

*Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, приречные территории, которые могут использоваться для самодетельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).*

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Взам. инв. №	
							Ине. №	
						Лист		
						74		

**Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями – Р 3**

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>Основные</b>	1	Другие рекреационные объекты длительного и кратковременного отдыха, площадки для отдыха и спорта, велосипедные объекты	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	2	Дорожно-тропиночная сеть	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
<b>Вспомогательные</b>	3	Малые архитектурные формы	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	4	Инженерные инфраструктурные объекты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Озеленение, благоустройство	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	6	Общественные туалеты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
<b>Условно-разрешенные</b>	7	Предприятия общественного питания, предприятия торговли	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	8	Игровые павильоны, пункты проката инвентаря сезонного использования	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*.

**Статья 51. Зоны специального назначения**

Застройка и использование территории особо охраняемыми объектами специального назначения, предназначенными для погребения умерших и организация санитарно-защитных зон от этих объектов. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Территории, связанные с захоронениями - СН**

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>Основные</b>	1	Кладбища смешанного и традиционного захоронения	В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Име. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 75
------	-------	------	---	---------	------	--------------	------------

<b>Вспомогательные</b>	2	Административные, офисные здания;	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	3	Объекты инженерной инфраструктуры	
	4	Культовые объекты	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Объекты обслуживания персонала	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*.

**Статья 52. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения коммунальных и складских объектов, головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, их санитарно-защитных зон.

***Зона объектов инженерной инфраструктуры – И***

*Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий.*

Вид разрешенного использования	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>Вспомогательные</b>	1	Трансформаторные подстанции, насосная станция, поверхностные водозаборы, водонапорные башни, воздушные линии электропередач, водопровод	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	3	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной помощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей

Име. №	Взам. инв. №
Име. №	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 76

Условно разрешенные	4	Озеленение	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	5	Складские объекты	Размеры земельных участков, площадь, вместимость складов общественных и специализированных, допускается принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

**Информационные источники регламентов:**

- СНиП 2.07.01-89\*.

**Зона объектов транспорта – Т**

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации («Земельный Кодекс РФ», ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

Вид разрешенного	№	Разрешенное использование территории	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные	1	Автомобильные дороги всех типов, объекты транспортной инфраструктуры	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
	2	Станции технического обслуживания	Размеры земельных участков СТО следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)
	3	Объекты технологического назначения транспортного узла, информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания, службы оформления заказов	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)
Вспомогательные	4	Объекты административного, общественного, коммерческого назначения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 77

	5	Складские объекты	Размеры земельных участков, площадь, вместимость складов общественных и специализированных, допускается принимать в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)	
	6	Инженерные сооружения	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	7	Гостиницы, предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные), магазины; объекты обслуживания персонала, общежития для персонала	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	8	Стоянки открытые наземные, паркинги подземные и наземные	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	9	Озеленение	В соответствии с проектом планировки и требованиями действующих технических регламентов (действующих нормативов)	
	10	Использование для нужд железной дороги имеющихся на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов	По согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.	
	Условно разрешенные	11	Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо- нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.	1. Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо -, нефте -, нефтепродуктопроводов и т.п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности. 2. Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. 3. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.
		12	Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями.	Должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

13	Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц.	1. Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. 2. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.
14	Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.	На неохораняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл.10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

### Информационные источники регламентов:

1. СНиП 2.07.01-89;
2. СНиП 2.05.02-85;
3. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

### Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территории

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов, поддержания и эффективного использования исторической застройки, повышения привлекательности поселения, сохранения его уникальной среды, устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные зоны;
- 2) охранные зоны;
- 3) зоны санитарного разрыва.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами)

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

### Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)

В соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами) предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта санитарно-защитными зонами (СЗЗ). Для групп промышленных предприятий должна быть установлена единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физическо-

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 79





- Сооружения оборотного водоснабжения - Питомники растений для озеленения промплощадки и санитарно-защитной зоны
---

## Охранные зоны

### *Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения*

От подземных источниках водоснабжения, расположенных в поселении необходимо установить зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, от подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом ЗСО в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Источником водоснабжения населённых пунктов Иркутского муниципального образования являются подземные источники (скважины, колодцы).

На территории поселения зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины) I, II, III пояса не установлены.

От подземных источников водоснабжения, которые устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» пункт 2.2:

- граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод;

- граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются проектом в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от 14 марта 2002г №10.

#### ***Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения. Размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

#### ***Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений видов объектов, вызывающих микробное и химическое загрязнение подземных вод (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища, склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопители промстоков, шламоохранилища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции всех видов разрешенных объектов обязательно наличие организованного водоснабжения, канализования, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

#### ***Ограничения на территории III пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов, вызывающих химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГМС, удобрений, мусора, накопителей, шламоохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.).

Име. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Изм.	Кол.у
	Лист
№	Подпись
№	Дата

## **Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В соответствии с Водным законодательством водоохраной зоной (ВЗ) является территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

За пределами территорий населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии, а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до 10 км - в размере 50 м;
- 2) от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- 3) от 50 км и более - в размере 200 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования посредством передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.

### **Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

<b>Запрещается</b>	<b>Допускается</b>
<p style="text-align: center;"><b>Прибрежная защитная полоса</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Использование сточных вод для удобрения почв</li><li>- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ</li><li>- Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений</li><li>- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств)</li><li>- Распашка земель</li><li>- Размещение отвалов размываемых грунтов</li><li>- Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн</li><li>- Проведение рубок главного пользования</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Озеленение, благоустройство</li><li>- Рекреация, организация благоустроенных пляжей, оборудованных сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения</li><li>- Совмещение ПЗП с парапетом набережной при наличии ливневой канализации</li><li>- Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения</li><li>- Движение транспортных средств по дорогам</li></ul>

Взам. инв. №
Подп. и дата
Ине. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-ПЗЗ	Лист 82
------	-------	------	---	---------	------	--------------	------------

### Водоохранная зона

- Использование сточных вод для удобрения почв
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ
- Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений
- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств)
- Проведение рубок главного пользования

и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

### Охранные зоны линий электропередач

Охранные зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали.

Охранная зона воздушных линий электропередачи, проходящих через водоемы (реки, каналы, озера и т.д.), устанавливается в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали от крайних проводов.

В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям.

В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать свалки;
- проводить взрывные работы;
- разводить огонь;
- сбрасывать и сливать едкие и коррозионные вещества и горюче-смазочные материалы;
- набрасывать на провода опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;
- проводить работы и пребывать в охранной зоне воздушных линий электропередачи во время грозы или экстремальных погодных условиях.

В пределах охранной зоны воздушных линий электропередачи без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

### Охранные зоны линий связи и радиодифракции

Охранные зоны линий связи и линий радиодифракции регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. №578.

Устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодифракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Ине. №					

от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

### ***Охранные зоны продуктопроводов***

Охранные зоны продуктопроводов регламентируются СНиП 2.07.01.-89, ГОСТ 12.1.005-88, правилами безопасности при эксплуатации продуктопроводов.

### **Зоны санитарного разрыва**

Зоны санитарного разрыва Иркутского муниципального образования устанавливаются для железных дорог и автодорог регионального и федерального значения.

Ограничения устанавливаются Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001г., ФЗ № 257 от 8.11.2007г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ», Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 №860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства №717 от 2.09.2009г, Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010г №4, № 5.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возве-

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				84



В пределах Иркутского муниципального образования на учете в государственном органе по охране объектов культурного наследия Иркутской области состоят 5 объектов культурного наследия – памятников истории, архитектуры, градостроительства.

Историко-архитектурные опорные планы и проекты зон охраны на памятники культурного наследия Иркутского муниципального образования не разрабатывались. Границы территорий объектов культурного наследия архитектуры, истории не определялись.

При составлении карт-схем территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию градостроительной документации служба рекомендует:

- отображать границы объектов культурного наследия, в случае отсутствия установленных органом охраны границ, в границах усадеб;
- места расположения могил, монументов показывать условным обозначением;
- для объектов культового назначения, в случае отсутствия материалов кадастрового учета, территория памятника уточняется со службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области.

#### *Зоны охраны объектов культурного наследия*

В мероприятиях по охране объектов культурного наследия, проектом рекомендуется разработать проект охранных зон объектов культурного наследия (архитектура, история, градостроительство). При этом в плане реализации «Схемы территориального планирования Куйтунского района» предусмотреть мероприятия по внесению соответствующих изменений в градостроительную документацию после утверждения границ территорий и зон охраны ОКН, а так же градостроительных регламентов для данных зон.

В соответствии с законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №ФЗ-73 от 25.06.2002 года объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий, также законом установлен режим использования земель:

- для памятников археологии на основании ст. 35 ФЗ-73 запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных видов работ, в исключительных случаях допускается проведение спасательных археологических работ (ст.40 ФЗ-73);
- в случае не информативности культурного слоя и отсутствия предмета охраны выдается разрешение на хозяйственное освоение;
- в случае наличия предмета охраны хозяйственное освоение запрещается, проводятся мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия.

#### **Земельные участки, занятые линейными объектами**

Условия для территорий линейных объектов устанавливаются Градостроительным Кодексом от 15.03.2008 г. № 191-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации №136 – ФЗ, от 25.10.2001 г., СНиП 2.07.01-89, Гост 12.1.051-90, ФЗ от 8.11.2007 г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» № 257-ФЗ, Правилами, утвержденными правительством от 9.06.1995г №578, Постановлением Правительства РФ от 29.10.09 г. № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства № 717 от 2.09.2009 г., Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010 г. № 4, № 5.

Зоны линий электропередач регламентируются ГОСТом 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда. Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 в», «Правилами охраны электрических сетей напряжением выше 1000 в», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.

Зоны линий связи и линий радиодиффузии регламентируются «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9.06.1995г. № 578.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				86









- Приказ Ростехнадзора от 5 июля 2011 г. № 356 «Об утверждении формы Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;
- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 14.12.2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 08.04.2010 г. № Д23-1219 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;
- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 г. № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития Российской Федерации от 16.03.2010 г. № Д23-860 «Об аренде земельных участков».

#### ***Строительные нормы и правила (СНиП)***

- СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91\* Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.04.07-86\* Тепловые сети»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП IV-9-84 «Правила разработки и применения сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

#### ***Санитарные правила и нормы (СанПиН)***

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

#### ***Свод правил по проектированию и строительству (СП)***

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

### **ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

- Закон Иркутской области от 16.12.2004 г. № 92-оз «О статусе и границах муниципальных образований Куйтунского района Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 12.03.2009 года № 8-оз (в ред. от 12.10.2011 года № 80-оз) «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан»;

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	МК5-2012-П33	Лист 90

- Закон Иркутской области от 10.12.2003 года № 63-оз «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность»;
- Закон Иркутской области от 12.07.2010 № 70-оз «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 21.12.2006 № 99-оз (в ред. от 08.05.2009 № 26-оз) «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 07.10.2008 года № 69-оз (в ред. от 24.12.2010 г.) «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 25.06.2008 года № 44/22-ЗС (в ред. от 06.05.2011 г.) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 21.12.2006 года № 99-оз (в ред. от 02.12.2010 г.) «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 19.06.2008 года № 27-оз (в ред. от 30.06.2009 г.) «Об особо охраняемых территориях в Иркутской области»;
- Закон Иркутской области от 10.11.2011 г. № 1414-01-ЗМО «О внесении изменений в закон Иркутской области «Об основах регулирования земельных отношений в Иркутской области»;
- Постановление Правительства Иркутской области от 04.03.2009 № 41-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области»;
- Постановление Правительства Иркутской области от 28.02.2012 г. № 58-ПП «О порядке учета многодетных семей и порядке организации (формирования) образования и бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства»;
- Постановление Законодательного собрания Иркутской области от 16 марта 2005 г. N 7/26-ЗС «Об областной государственной социальной программе «Молодым семьям - доступное жилье» на 2005 - 2019 годы» (с изменениями от 19 апреля 2006 г., 19 сентября, 21 ноября 2007 г., 18 апреля, 17 сентября, 22 ноября 2008 г., 28 октября 2009 г., 17 ноября 2010 г., 25 мая 2011 г.);
- Постановление администрации Иркутской области от 31.07.2008 № 213-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

### ДОКУМЕНТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО УРОВНЯ

- Решение Куйтунской районной Думы Иркутской области от 10 февраля 1999 г. № 66 «Устав муниципального образования Куйтунского района Иркутской области» (в ред. от 28.02.2012 г. № 187)
- Решение Думы Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области 16 декабря 2005 г. № 11 (в ред. от 25.07.2011 г.) «Устав Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области»;
- Генеральный план Иркутского муниципального образования Куйтунского района Иркутской области.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			МК5-2012-П33						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			91	

## НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

### *Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России*

- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.;
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

### *Инструкции, справочники, рекомендации*

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков»;
- Временные рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17.03.2004.

Име. №	Подп. и дата	Взам. инв. №								Лист
								МК5-2012-П33	92	
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата					