|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОЗЕМСТРОЙ»** | | | | *Адрес регистрации: 394000, г.Воронеж, ул.Ушинского, 4а*  *Тел/Факс: (473) 234-04-29/224-71-90*  *e-mail:* mail@geozemstroy.vrn.ru | *Logo&BlancGeozs* | *ИНН 3666095794,*  *р/с 40702810213400107654,*  *в Центрально-Черноземном банке СБ РФ,*  *к/с 30101810600000000681,*  *БИК 042007681,*  *КПП 366601001* | | | |
|  |  |  |

**Правила землепользования и застройки**

**сельского поселения Дубовской сельсовет**

**Добринского муниципального района Липецкой области**

Воронеж 2014 г.

Оглавление

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУБОВСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕННИЙ 5](#_Toc403030200)

[РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУБОВСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ 5](#_Toc403030201)

[Статья 1.1 Сфера применения правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет. 5](#_Toc403030202)

[Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки. 6](#_Toc403030203)

[Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки. 12](#_Toc403030204)

[Статья 1.4 Общие положения о градостроительном зонировании территории сельского поселения Дубовской сельсовет. 12](#_Toc403030205)

[Статья 1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений. 15](#_Toc403030206)

[Статья 1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки. 16](#_Toc403030207)

[Статья 1.8 Комиссия по землепользованию и застройке. 16](#_Toc403030208)

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 19](#_Toc403030209)

[Статья 2.1 Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. 19](#_Toc403030210)

[Статья 2.2 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам. 19](#_Toc403030211)

[Статья 2.3 Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам. 20](#_Toc403030212)

[Статья 2.4 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости. 20](#_Toc403030213)

[Статья 2.5 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 21](#_Toc403030214)

[Статья 2.6 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 22](#_Toc403030215)

[Статья 2.7 Установление публичных сервитутов. 23](#_Toc403030216)

[РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ 24](#_Toc403030217)

[Статья 3.1 Общие положения о подготовке документации по планировке территории. 24](#_Toc403030218)

[Статья 3.2 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам. 25](#_Toc403030219)

[Статья 3.3 Нормы предоставления земельных участков 26](#_Toc403030220)

[РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 27](#_Toc403030221)

[Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки. 27](#_Toc403030222)

[Статья 4.2 Организация подготовки публичных слушаний. 28](#_Toc403030223)

[Статья 4.3 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров. 28](#_Toc403030224)

[РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ 30](#_Toc403030225)

[Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 30](#_Toc403030226)

[Статья 5.2 Порядок внесения изменений в Правила застройки. 30](#_Toc403030227)

[РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 32](#_Toc403030228)

[Статья 6.1 О введении в действие настоящих Правил застройки. 32](#_Toc403030229)

[ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 33](#_Toc403030230)

[РАЗДЕЛ 7. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 33](#_Toc403030231)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 34](#_Toc403030232)

[РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 34](#_Toc403030233)

[Статья 8.1 Общие положения. 34](#_Toc403030234)

[Статья 8.2 Градостроительные регламенты - жилая зона. 36](#_Toc403030235)

[Статья 8.3 Градостроительные регламенты - общественно-деловая зона. 41](#_Toc403030236)

[Статья 8.4 Градостроительные регламенты - производственная зона. 43](#_Toc403030238)

[Статья 8.5 Градостроительные регламенты - зона инженерно-транспортной инфраструктуры. 46](#_Toc403030239)

[Статья 8.6 Градостроительные регламенты - зона сельскохозяйственного использования. 48](#_Toc403030241)

[Статья 8.7 Градостроительные регламенты - зона рекреационного назначения. 50](#_Toc403030242)

[Статья 8.8 Градостроительные регламенты - зона специального назначения. 53](#_Toc403030243)

[РАЗДЕЛ 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 55](#_Toc403030244)

[Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон. 55](#_Toc403030245)

[Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты в границах прибрежных защитных полос и береговой полосы. 56](#_Toc403030246)

[Статья 9.3 Дополнительные градостроительные регламенты в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. 56](#_Toc403030247)

[Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий. 58](#_Toc403030248)

[Статья 9.5 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах охраны транспортных объектов. 60](#_Toc403030249)

[Статья 9.6 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах охраны объектов инженерной инфраструктуры. 61](#_Toc403030250)

[Статья 9.7 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне затопления и подтопления. 65](#_Toc403030251)

[Статья 9.8 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне особо охраняемых природных территорий. 67](#_Toc403030252)

**Состав проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№п/п | Обозначение | Наименование | Примечание |
|  |  | **Текстовая часть:** |  |
| 1. | 1 | Правила землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области | ПЗЗ |
|  |  | **Графическая часть:** |  |
| 2. | 1 | Схема (карта) градостроительного зонирования территории сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, совмещенная со схемой (картой) зон с особыми условиями использования территории М 1:10000 | ПЗЗ |
| 3. | 2 | Схема (карта) градостроительного зонирования территории населенных пунктов село Дубовое и деревня Софьино сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, совмещенная со схемой (картой) зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | ПЗЗ |
| 4. | 3 | Схема (карта) градостроительного зонирования территории населенных пунктов село Хворостянка и деревня Сергеевка сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, совмещенная со схемой (картой) зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | ПЗЗ |
| 5. | 4 | Схема (карта) градостроительного зонирования территории населенного пункта село Ивановка сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, совмещенная со схемой (картой) зон с особыми условиями использования территории М 1:5000 | ПЗЗ |
| 6. | 5 | Схема (карта) градостроительного зонирования территории населенных пунктов поселок Новый Свет и деревня Садовая сельского поселения Дубовской сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, совмещенная со схемой (картой) зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | ПЗЗ |

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУБОВСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕННИЙ

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУБОВСКОЙ СЕЛЬСОВЕТ

### Статья 1.1 Сфера применения правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет.

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Липецкой области, Добринского муниципального района, сельского поселения Дубовской сельсовет, генеральным планом сельского поселения Дубовской сельсовет и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в сельском поселении Дубовской сельсовет систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Дубовской сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Липецкой области, Добринского муниципального района и сельского поселения Дубовской сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения Дубовской сельсовет.

### Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.

В правилах землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет (далее – Правила) используются следующие понятия:

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;1

**водоохранными зонами** являются 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;2

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;3

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;4

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещениялинейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);5

**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;6

1 ЗК РФ, ст. 5

2 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1

3 ГК РФ, ст. 1

4 ГК РФ, ст. 1

5 ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

6 ГК РФ, ст. 1

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;7

**земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;8

**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;9

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;10

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;11

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;12

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;13

7 ГК РФ, ст. 9, п. 1

8 ЗК РФ, ст. 6, п. 2

9 ГК РФ, ст. 1

10 ЗК РФ, ст. 5

11 ЗК РФ, ст. 5

12 ГК РФ, ст. 1

13 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

**зоны охраны объектов культурного наследия -**территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;14

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;15

**государственный кадастровый учет (инвентаризация)** (далее также – учет) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;16

**комиссия по землепользованию и застройке** – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний в области градостроительных отношений;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);17

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

14 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

15 ГК РФ, ст. 56, п. 1

16 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

17 ГК РФ, ст. 1

**межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;19

**недвижимое имущество (недвижимость)** – права, на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;20

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;21

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);22

**организационный комитет** – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;23

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;24

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;25

19 ФЗ «О землеустройстве», ст. 17

20 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

21 ГК РФ, ст. 1

22 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

23 Положение «О публичных слушаниях», раздел 4 настоящих Правил

24 ГК РФ, ст. 1

25 ГК РФ, ст. 48, п. 2

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;26

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;27

**публичные слушания** – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;28

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;29

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;30

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;31

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;32

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;33

26 ЗК РФ, ст. 23, п. 2

27 Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2

28 ГК РФ, ст. 51, п. 1

29 ГК РФ, ст. 55, п. 1

30 ГК РФ, ст. 1

31 ЗК РФ, ст. 5

32 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

33 ГК РФ, ст. 1

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);34

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;35

**участник публичных слушаний** – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;36

34 ГК РФ, ст. 1

35ГК РФ, ст. 1

36Положение «О публичных слушаниях», раздел 4 настоящих Правил

### Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки.

1.3.1 Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные 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.

1.3.2 На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границе сельского поселения Дубовской сельсовет;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 1.4 Общие положения о градостроительном зонировании территории сельского поселения Дубовской сельсовет.

1. Настоящими Правилами на территории сельского поселения Дубовской сельсовет устанавливаются следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование территориальных зон** |
| **Жилая зона** | |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловая зона** | |
| О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| О3 | Общественно-деловые зоны иных видов |
| **Производственная зона** | |
| П1 | Зона размещения предприятий 4 класса санитарной опасности |
| П2 | Зона размещения предприятий 5 класса санитарной опасности |
| П3 | Коммунально-складская зона |
| **Зона инженерно-транспортной инфраструктуры** | |
| И1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ИТ | Зона внешней инженерно-транспортной инфраструктуры |
| ИТ1 | Зона внутренней инженерно-транспортной инфраструктуры |
| **Зона сельскохозяйственного использования** | |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| Сх3 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх4 | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования |
| **Зона рекреационного назначения** | |
| Р | Зона парков, скверов, бульваров и набережных |
| Р1 | Зона размещения объектов, предназначенных для отдыха и туризма |
| **Зона специального назначения** | |
| Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |

2. Территориальные зоны подразделяются на **подзоны**, в зависимости от параметров разрешенного использования и специфики объектов капитального строительства и земельных участков.

Подзоны могут подразделяться на **участки градостроительного зонирования**, образуемые планировочными единицами и отдельными земельными участками, расположенными в разных частях населенного пункта (поселения).

3. На карте градостроительного зонирования территории поселения отображены границы и кодовые обозначения установленных настоящими Правилами территориальных зон, подзон и участков градостроительного зонирования.

4. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам поселения, естественным границам природных объектов, иным границам.

5. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

6. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Добринского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального планирования Липецкой области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

- видов территориальных зон.

7. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

8. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Липецкой области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Липецкой области.

9. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

10. На карте градостроительного зонирования отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенных по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- объекты специального назначения (кладбища, скотомогильники, полигоны твердых бытовых отходов) и их санитарно-защитные зоны и зоны охраны;

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны;

11. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

13. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

14. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

**Статья 1.5 Открытость и доступность информации** о  **землепользовании и застройке.**

1.5.1 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения, в сети «Интернет».

1.5.2 Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация сельского поселения Дубовской сельсовет обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 4 настоящих Правил.

### Статья 1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.

1.6.1 Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу сельского поселения Дубовской сельсовет, составляют:

- Совет депутатов сельского поселения Дубовской сельсовет (Далее – Дубовской сельсовет);

- Глава сельского поселения Дубовской сельсовет (Далее – Глава сельского поселения);

- Администрация сельского поселения Дубовской сельсовет (Далее – администрация сельского поселения);

- Контрольно-счетная комиссия сельского поселения.

1.6.2 Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены: отдел архитектуры и градостроительства Добринского района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации Добринского района; территориальный отдел Управления Роснедвижимость по Липецкой области и филиал отдела ФГУ «ЗКП» (кадастровый учет).

1.6.3 На основании решения Совета депутатов сельского поселения Дубовской сельсовет №106-рс от 21.09.2012 «О передаче Добринскому муниципальному району части полномочий сельского поселения Дубовской сельсовет» подготовка проектов генеральных планов и предложений о внесении изменений в генеральные планы (за исключением проведения публичных слушаний и направления на согласование, создания согласительной комиссии), подготовка на основании генеральных планов поселения документации по планировке территорий (за исключением проведения публичных слушаний), подготовка проектов местных нормативов градостроительного проектирования поселения; подготовка проекта правил землепользования и застройки (за исключением проведения публичных слушаний), выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, подготовка, рассмотрение и утверждение градостроительных планов земельных участков, подготовка исходных данных для изготовления проектной документации, подготовка проекта решения о резервировании земель, изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения находится в ведении администрации Добринского муниципального района Липецкой области.

### Статья 1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.

1.7.1 По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1.7.2 По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

1) подготовка для Главы Дубовского сельского поселения, Дубовской сельский совет депутатов, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

7) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

### Статья 1.8 Комиссия по землепользованию и застройке.

1.8.1 Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой администрации сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

1.8.2 Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе сельского поселения Дубовской сельсовет (далее – глава поселения) по рассмотрению вопросов по подготовке проекта Правил 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 сельского поселения.

1.8.3 К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) Организация работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет.

2) организация 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 сельского поселения;

3) координация деятельности Администрации сельского поселения Дубовской сельсовет по вопросам землепользования и застройки;

4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с разработкой проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет, поступивших во время публичных слушаний.

5) Подготовка заключений и рекомендаций Главе поселения по результатам публичных слушаний.

1.8.4 Функции Комиссии:

1) Организация сбора исходных данных для подготовки проекта Правил, их обобщение и анализ.

2) Рассмотрение предложений и замечаний заинтересованных лиц по проекту Правил.

3) Подготовка проекта Правил к рассмотрению и проверке в администрации сельского поселения Дубовской сельсовет на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения Дубовской сельсовет.

4) Подготовка протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил.

5) Рассмотрение иных вопросов градостроительного зонирования, отнесенных законодательством Российской Федерации или Липецкой области к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка заключений и рекомендаций по рассматриваемым вопросам.

1.8.5 Права Комиссии:

1) запрашивать от структурных подразделений администрации муниципального образования предоставление официальных заключений, иных материалов, относящихся к рассматриваемым комиссией вопросам;

2) привлекать в необходимых случаях независимых экспертов   
и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций   
и решений по рассматриваемым комиссией вопросам;

3) вносить предложения по изменению персонального состава комиссии.

4) решать вопросы о соответствии тех или иных видов существующего или планируемого использования объектов недвижимости видам использования, определенным Правилами в качестве разрешенных для различных территориальных зон.

1.8.6 В состав Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Дубовской сельсовет могут входить представители представительного и исполнительного органов местного самоуправления сельского поселения; уполномоченных органов муниципального района, в сфере архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений; уполномоченного органа местного самоуправления или Липецкой области по охране объектов культурного наследия (при наличии на территории соответствующих объектов культурного наследия); представительных и исполнительных органов государственной власти Липецкой области, государственных органов санитарного надзора, органов пожарного надзора и иных заинтересованных надзорных и контролирующих органов, общественных объединений граждан, а также объединений и ассоциаций предпринимателей и коммерческих структур.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 2.1 Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

2.1.1 Использование и застройка земельных участков на территории сельского поселения Дубовской сельсовет, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2.1.2 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними. В случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

### Статья 2.2 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

2.2.1 Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2.2.2 После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

### Статья 2.3 Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.

2.3.1 Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2.3.2 Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

2.3.3 Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

2.3.4 Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом администрации поселения.

### Статья 2.4 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости.

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

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой сельского поселения Дубовской сельсовет с учетом публичных слушаний.

2.4.2 Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

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

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

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

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

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

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

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

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

2.4.3 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

### Статья 2.5 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2.5.1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2.5.2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения Дубовской сельсовет или нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

2.5.3 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 которому 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.

2.5.4 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 принятия такого решения и направляет их Главе администрации сельского поселения Дубовской сельсовет.

2.5.5 Глава администрации 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.

2.5.6 В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки 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.

2.5.7 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 2.6 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.6.1 Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2.6.3 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2.6.4 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения находится в ведении администрации Добринского муниципального района.

2.6.5 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 2.7 Установление публичных сервитутов.

2.7.1 Органы местного самоуправления сельского поселения Дубовской сельсовет имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд; могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- открытого доступа к прибрежной полосе;

- проведения дренажных работ;

- забора воды и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- использования земельного участка в целях охоты, рыбной ловли в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

2.7.2 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

## РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ

### Статья 3.1 Общие положения о подготовке документации по планировке территории.

3.1.1 Документом территориального планирования сельского поселения Дубовской сельсовет является:

- генеральный план.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-29 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2 Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

3.1.3 Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.1.4 Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

3.1.5 Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

### Статья 3.2 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.

3.2.1 Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

3.2.2 Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

3.2.3 Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть представлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

3.2.4 Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Дубовской сельсовет;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки представляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 3.3 Нормы предоставления земельных участков

Предельные размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов сельского поселения и наличия свободных земель в сельском поселении и составляют для ведения личного подсобного хозяйства минимально 0,05 га - максимально 0,30 га.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

## РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.

4.1.1 Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения Дубовской сельсовет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

4.1.2 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 сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

4.1.3 На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов

капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4.1.4 Инициаторами публичных слушаний могут быть:

- Население сельского поселения Дубовской сельсовет;

- Совет депутатов сельского поселения Дубовской сельсовет;

- Глава Добринского сельского поселения.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Добринского сельского совета депутатов, назначаются сельским Советом депутатов.

Инициатива населения по проведению публичных слушаний может исходить от инициативной группы жителей муниципального образования.

4.1.5 Решение о назначении публичных слушаний принимается на заседании Дубовской сельского совета депутатов большинством голосов от числа присутствующих на заседании депутатов. При отклонении инициативы о проведении публичных слушаний Дубовской сельский совет депутатов направляет инициативной группе мотивированное обоснование о причинах отказа и принятии решения о проведении публичных слушаний. Основанием отказа в проведении публичных слушаний могут быть только несоблюдение при их инициировании норм законодательства и требований настоящих Правил.

Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

4.1.6 В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;

- время и место проведения публичных слушаний;

- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

4.1.7 Порядок информирования населения сельского поселения о подготовке указанных в пункте 3 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений, порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и правовых актов Совета депутатов сельского поселения Дубовской сельсовет.

### Статья 4.2 Организация подготовки публичных слушаний.

4.2.1 Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки принимает Глава сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от органа местного самоуправления проекта Правил.

Глава сельского поселения формирует комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

4.2.2 Администрация сельского поселения не позднее 5 дней со дня принятия решений о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания комиссии и в дальнейшем осуществляет организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии.

### Статья 4.3 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров.

4.3.1 Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

4.3.2 Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционирование для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации сельского поселения Дубовской сельсовет рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

### Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения являются:

1. несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
2. поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

### Статья 5.2 Порядок внесения изменений в Правила застройки.

5.2.1 Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

5.2.2 Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления сельского поселения Дубовской сельсовет в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения;

- физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил 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.

5.2.3 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельского поселения Дубовской сельсовет.

5.2.4 Глава администрации сельского поселения Дубовской сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

5.2.5. Комиссия подготавливает проект изменений и дополнений в Правила и передает его главе сельского поселения Дубовской сельсовет. Глава сельского поселения Дубовской сельсовет в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила.

5.2.6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Липецкой области, правовыми актами сельского поселения Дубовской сельсовет и настоящими Правилами.

5.2.7. На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция участников слушаний по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5.2.8. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования застройки составляет не менее двух но не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5.2.9. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации сельского поселения Дубовской сельсовет, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в настоящие Правила. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации сельского поселения Дубовской сельсовет направляет проект соответствующих предложений в Совет сельского поселения Дубовской сельсовет.

5.2.10. Изменения в Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения Дубовской сельсовет в сети Интернет.

5.2.11. Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

## РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 6.1 О введении в действие настоящих Правил застройки.

6.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

6.1.2 Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

6.1.3 Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Липецкой области, правовыми актами Добринского муниципального района, сельского поселения Дубовской сельсовет.

# ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## РАЗДЕЛ 7. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории сельского поселения Дубовской сельсовет выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) поселка.

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, на схеме (карте) зон с особыми условиями использования территории показаны границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 8.1 Общие положения.

8.1.1 Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

8.1.2 Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

8.1.3 Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

8.1.4 Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в разделе 9 настоящих Правил.

8.1.6 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

8.1.7 Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8.1.8 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

8.1.9 Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8.1.10 Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

8.1.11 На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

8.1.12 В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

8.1.13 Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 8.2 Градостроительные регламенты - жилая зона.

**Ж1-Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; * блокированные жилые дома с приусадебными земельными участками; * магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м. | * хозяйственные постройки; * гаражи не более чем на 2 легковые машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; * открытые места для стоянки автомобилей; * места хранения мотоциклов, мопедов * летние кухни; * отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; * строения для домашних животных и птицы; * отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны расположенные на приусадебных участках; * теплицы, оранжереи; * надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); * индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; * сады, огороды, палисадники; * открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * придомовые зеленые насаждения, * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) * временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| * гостиницы не более 20 мест * центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения * дошкольные образовательные учреждения * фельдшерско-акушерские пункты * аптеки, аптечные пункты * спортплощадки; * приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. * парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; * отделения связи; * предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; * опорные пункты правопорядка; * памятники и памятные знаки. | |

Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | 1500 кв. м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** | |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Высота вспомогательных строений** | 4м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 5% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м |
| максимальная высота оград земельного участка индивидуальных жилых домов | 1,8 м |

Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. |
| 1.2 | До границы соседнего приквартирного участка расстояние по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее:  от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома-3м;  от постройки для содержания скота и птицы- 4м;  от других построек-1м;  от стволов высокорослых деревьев-4м;  от среднерослых деревьев-2м;  от кустарников-1м. |
| 1.3 | Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. |
|  | Высоту и конструкции ограждения принимать с учетом соблюдения требований инсоляции и по согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности. |
| 1.4 | Постройки для скота следует предусматривать на расстоянии не менее 15м от окон жилых помещений. |
| 1.5 | Расстояние от окон жилых комнат усадебного, одно-двухквартирного домов до стен соседнего дома не менее 6м. |
| 1.6 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 1.7 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м |
| 1.8 | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии с разделом 9 настоящих Правил. |
| 1.9 | Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохраной зоне. |
| 2.0 | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со разделе 9 настоящих Правил. |

**Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона малоэтажной жилой застройки Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| многоквартирные дома не выше 4 этажей;  детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  школы начальные и средние;  аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи;  спортплощадки;  залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;  общежития. | сады, огороды, палисадники;  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);  площадки для сбора мусора;  детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);  открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;  офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв. м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);  интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;  отделения, участковые пункты милиции;  компьютерные центры, интернет-кафе;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м), залы рекреации (с бассейном или без);  общественные резервуары для хранения воды;  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  коллективные овощные погреба;  парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. | |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м |

### Статья 8.3 Градостроительные регламенты - общественно-деловая зона.

### О1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона делового, общественного и коммерческого назначения О1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров населенных пунктов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| административные и офисные здания;  гостиницы, гостевые дома;  объекты культурно-зрелищного и досугового назначения;  здания, сооружения спортивного и спортивно-зрелищного назначения;  объекты торговли продовольственного и непродовольственного назначения;  предприятия общественного питания;  фирмы по предоставлению услуг населению;  учреждения правопорядка и охраны;  отделения связи, почтовые отделения. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  дворовые площадки;  площадки для сбора мусора;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  общественные зеленые насаждения;  объекты гражданской обороны. |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми приусадебными участками, индивидуальные жилые дома с приусадебными участками);  объекты религиозного назначения;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  рынки открытые и закрытые;  коммунально-бытовые объекты;  объекты пожарной охраны;  объекты по хранению автомобилей;  размещения объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м;  АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. | |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарные и экологические требования.** | | |
| 1.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения. | Все участки зоны |
| 1.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| 1.3 | Параметры застройки и озеленения территорий общественно-делового назначения принимаются по Нормативам градостроительного проектирования Липецкой области №190-ФЗ от 29.12.2004года. | Все участки зоны |

**О2 - Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Зона О2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий социального и коммунально-бытового назначения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| учреждения здравоохранения, амбулаторно-поликлинические учреждения;  учреждения школьного и дошкольного образования;  органы социального обеспечения населения;  предприятия коммунально-бытового назначения по обслуживанию населения;  коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;  диспансеры всех типов. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  парковки перед объектами здравоохранения, социального обеспечения и обслуживания населения;  дворовые площадки;  коммунально-хозяйственные площадки;  площадки для сбора мусора;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  общественные зеленые насаждения;  объекты гражданской обороны;  объекты пожарной охраны;  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| культовые здания и сооружения;  мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;  малоэтажные жилые дома для персонала, общежития | |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

**О3 - Общественно-деловые зоны иных видов**

Зона О3 выделена для обеспечения правовых условий формирования зон иных видов.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| религиозные объекты;  мемориальные и памятные сооружения и объекты;  объекты, сопутствующие отправлению культа;  жилые дома церковного причта;  мастерские и хозяйственные службы. | автостоянки, парковки;  дворовые площадки;  коммунально-хозяйственные площадки;  площадки для сбора мусора;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  общественные зеленые насаждения;  объекты гражданской обороны;  объекты пожарной охраны;  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан;  специализированные магазины, предприятия общественного питания. | |

Параметры застройки зоны О3 принимаются по расчету на основании СП 31-103-99 и указываются в градостроительном плане земельного участка. Для объектов, относящихся к объектам культурного наследия, учитываются также требования к территориям объектов культурного наследия и ремонту, реставрации и восстановлению зданий-памятников, установленные уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия.

### Статья 8.4 Градостроительные регламенты - производственная зона.

**П1 - Зона размещения предприятий 4 класса санитарной опасности**

Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| производственные предприятия IV класса вредности различного профиля  теплицы различного профиля, в том числе:  гаражи различного назначения;  объекты технического обслуживания автомобилей;  объекты складского назначения различного профиля  объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;  офисы, административные службы;  проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;  предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  объекты охраны различного назначения. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;  вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  общественные зеленые насаждения |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| АЗС;  учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;  отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;  предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | |

Параметры застройки для зоны П1 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

**П2 - Зона размещения предприятий 5 класса санитарной опасности**

Зона П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| производственные предприятия V класса вредности различного профиля, в том числе:  объекты складского назначения различного профиля;  объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;  офисы, административные службы;  проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;  предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  объекты охраны различного назначения. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;  вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  общественные зеленые насаждения |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| АЗС;  учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;  отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;  предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;  питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. | |

Параметры застройки для зоны П2 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

**П3 - Коммунально-складская зона**

Зона П3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских предприятий и складских баз, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| коммунально-складские объекты различного профиля;  гаражи различного назначения;  объекты складского и перегрузочного назначения различного профиля. | объекты охраны различного назначения;  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  общественные зеленые насаждения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| АЗС;  учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;  отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;  предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;  аварийно -спасательные службы. | |

Параметры застройки для зоны П3 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

### Статья 8.5 Градостроительные регламенты - зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

**И1 - Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зоны объектов инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инфраструктуры, в том числе для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон объектов инженерной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах линейных объектов, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. Для проектирования и использования инженерной инфраструктуры применяются правила действующих технических регламентов, национальных стандартов и норм.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне И1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| головные объекты инфраструктуры газоснабжения;  головные объекты инфраструктуры водоснабжения и водоотведения;  головные объекты инфраструктуры электроснабжения;  головные объекты инфраструктуры связи;  головные объекты инфраструктуры теплоснабжения. | ограждение в установленных случаях;  установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях;  подъезды и проезды к объектам; |

### Размещение объектов инженерной инфраструктуры и определение размеров земельных участков под объекты устанавливается в соответствии с СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**ИТ - Зона внешней инженерно-транспортной инфраструктуры**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;  посты ГИБДД;  автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);  станции технического обслуживания легковых автомобилей, придорожные сервисы;  автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы;  остановочные павильоны, привокзальные площади;  диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,  гостевые автостоянки, парковки;  площадки для сбора мусора;  сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  объекты гражданской обороны;  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);  привокзальные гостиницы;  привокзальные объекты торговли и общественного питания. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| логистические центры;  торговые центры, специализированные автосалоны;  мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;  жилые дома для работников железной дороги;  складские помещения; | |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ определяются расчетом, вносятся в градостроительный план земельного участка.

**ИТ1 - Зона внутренней инженерно-транспортной инфраструктуры**

В зону внутренней инженерно-транспортной инфраструктуры ИТ1 входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия и т.д.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| улицы, переулки, проезды остановочные павильоны;  отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;  автостоянки, парковки;  рекламные конструкции. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;  площадки для сбора мусора;  сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;  благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;  объекты гражданской обороны;  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | |
| киоски и павильоны ярмарочной торговли;  временные (сезонные) сооружения;  мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки. | |

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах территорий общего пользования, в т.ч. улицы и площади, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

### Статья 8.6 Градостроительные регламенты - зона сельскохозяйственного использования.

**Сх1 - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| поля и участки для выращивания сельхозпродукции;  луга, пастбища, сенокосы;  лесополосы;  огороды. | Ведение дачного хозяйства. |

**Сх2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона сельскохозяйственного использования Сх2 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию сельскохозяйственной деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| ферма различного назначения;  склады;  санитарно-технические сооружения;  элеваторы;  бойни мелких и крупных животных;  тепличные и парниковые хозяйства. | здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования предприятия;  объекты инженерной инфраструктуры |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сх2определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка:

Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих предприятий.

**Сх3 - Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственного использования Сх3 предназначена для сохранения земель сельскохозяйственного использования, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости, до момента принятия решения об изменении их назначения соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| огороды;  луга, пастбища, сенокосы;  пустыри. | подъезды, проезды, разворотные площадки;  защитные лесополосы |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на приусадебных и приквартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

**Сх4 - Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования Сх4 предназначена для выделения территорий древесно-кустарниковых насаждений из составе зоны сельскохозяйственных угодий и предотвращения их занятия другими видами деятельности, до момента принятия решения об изменении их вида использования соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| защитные лесополосы;  многолетние древесно-кустарниковые насаждения. | подъезды, проезды, разворотные площадки. |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

### Статья 8.7 Градостроительные регламенты - зона рекреационного назначения.

**Р - Зона парков, скверов, бульваров и набережных**

В состав зоны рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, используемых и предназначенных размещения мест отдыха населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность  Создание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды;  Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. | Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;  Летние театры, эстрады;  Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;  Общественные туалеты;  Сети инженерно-технического обеспечения;  Лесные насаждения;  Пляжи;  Места временного хранения транспортных средств (не ближе чем на расстоянии водоохраной зоны от водоема). |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Пункты полиции, охраны;  Открытые спортивные и игровые площадки;  Велотреки;  Пункты оказания первой медицинской помощи;  Объекты пожарной охраны;  Спасательные станции;  Площадки для выгула собак;  Места для пикников. | |

Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование территории | Ед.изм | показатель |
| **Парки** |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 18 – 25 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 25 – 50 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 75 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 23 - 17 |
| Здания и сооружения | % | 2 - 3 |

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

**Р1 - Зона размещения объектов, предназначенных для отдыха и туризма**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха; * Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; * Тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки; * Спортклубы, лодочные станции; * Гостиницы, мотели, кемпинги, * Физкультурно-спортивные здания и сооружения; * Купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования; * Спортивно-оздоровительные центры; * Бани, сауны * Аптечные пункты; * Предприятия общественного питания; * Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Спортплощадки; * Игровые площадки, площадки для национальных игр; * Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; * Пляжи; * Общественные туалеты, душевые * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| * Жилые дома сезонного проживания; * Культовые здания и сооружения; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания; * Пожарное депо на 1 автомобиль. | |

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 10% |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Минимальные отступы от границ участков объектов основного видаиспользования - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов. |
| 1.2 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.3 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации |

### Статья 8.8 Градостроительные регламенты - зона специального назначения.

**Сп1 - Зона специального назначения, связанная с захоронениями**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов и для размещения режимных объектов федерального и регионального значения.

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 9.4. настоящих Правил.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| кладбища;  объекты, связанные с отправлением культа;  крематории;  скотомогильники (открытые и закрытые);  полигоны ТБО, свалки. | вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;  автостоянки, парковки;  площадки для сбора мусора  сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;  общественные туалеты;  благоустройство территорий;  подъезды. |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| культовые здания и сооружения;  киоски, временные павильоны розничной торговли;  объекты пожарной охраны;  пункты полиции. | |

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с СанПин 2.1.1279-03 |
| **Площадь мест захоронения** | 65 - 70% |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * первой зоны санитарной охраны курортов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м. |
| 1.4 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |
| 1.5 | Скотомогильники (биотермические ямы) располагаются на сухом возвышенном участке земли площадью не более 600кв.м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2м от поверхности земли. |
| 1.6 | Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается. |
| 1.7 | Полигон ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенныъ населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигон на территории оврагов, начиная с его верховья, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. |
| 1.8 | Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются по полигоны болота глубиной более 1м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. |
| 1.9 | Ограничения по размещению ТБО установлены в настоящих Правилах в ст.9.4. |
|  | В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м. |

### 

### 

## РАЗДЕЛ 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Территориальные зоны могут одновременно попадать под несколько групп ограничений по особым условиям использования. В этом случаи следует руководствоваться нормативно-правовыми актами регулирующими данные виды ограничений упомянутые в данном разделе.

## Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон.

Границы и режимы использования водоохранных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока 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 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Под сооружениями, обеспечнивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод понимаются:

- централизованная система водоотведения, централизованные ливневые системы водоотведения;

-сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения;

-локальные очистные сооружения для очистки сточных вод, обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды;

-сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для водоотведения сточных вод в приемники, изготовленные из водонипроницаемых материалов.

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

## 

## Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты в границах прибрежных защитных полос и береговой полосы.

Прибрежные защитные полосы.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – для уклона три и более градуса.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

5) распашка земель;

6) размещение отвалов размываемых грунтов;

7) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговые полосы.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

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

## Статья 9.3 Дополнительные градостроительные регламенты в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Источники водоснабжения подразделяются на подземные и поверхностные и имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

*Параметры зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:*

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин. 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.

Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

-применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химиические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

*Параметры зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения:*

Граница первого пояса ЗСО сооружений принимается на расстоянии:

от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

от водонапорных башен - не менее 10 м;

от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений, спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

-все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

-рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

- расположения стойбищ и выпаса скота;

-в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Обязательно: регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

## 

## Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий.

Параметры зоны:

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

Режим территории санитарно-защитной зоны.

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

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

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

*Санитарно-защитные зоны кладбищ.*

Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной опасности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной опасности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной опасности), закрытых кладбищ и мемориальных захоронений – 50 м (V класс санитарной опасности).

После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

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

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

*Санитарно-защитные зоны полигонов ТБО*

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

## 

## Статья 9.5 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах охраны транспортных объектов.

Ограничения в зоне санитарного разрыва.

1. Придорожная полоса автомобильных дорог.

Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земель.

Земельные участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются.

Контроль за размещением в пределах придорожных полос объектов и соблюдением требований настоящих Правил осуществляют специально уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Федеральное дорожное агентство и уполномоченные им органы, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами общего пользования (далее именуются - органы управления федеральными автомобильными дорогами), а также органы Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса.

Размещение в пределах придорожных полос объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;

б) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции федеральной автомобильной дороги;

в) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос должно производиться в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами и генеральными схемами их размещения, утвержденными Федеральным дорожным агентством по согласованию с Департаментом обеспечения безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Объекты дорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с федеральной автомобильной дороги. При примыкании к федеральной автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения.

Строительство и содержание объектов дорожного сервиса, включая площадки для стоянки и остановки автомобилей, подъезды и съезды к ним, осуществляется за счет средств их владельцев.

Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с Федеральным дорожным агентством или уполномоченными ею органами, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами. При этом:

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

размещение коммуникаций не требует их переустройства в случае реконструкции федеральной автомобильной дороги;

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

Определение использования придорожной полосы осуществляется на основании Постановления правительства РФ №1420 от 1.12.1998 года «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

## 

## Статья 9.6 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах охраны объектов инженерной инфраструктуры.

1.Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются на основании Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

1) Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

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

2) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

3). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

ж) размещение автозаправочных станций;

з) устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

3) В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

*2. Охранная зона газопроводов*

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

Ограничения использования земельных участков, расположенных охранной зоне установлены с учетом следующих нормативных правовых актов:

* Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. № 9;
* Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878.

В охранных зонах трубопроводов ***запрещается***:

* перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
* открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
* устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
* разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

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

* возводить любые постройки и сооружения;
* высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
* сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
* производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
* производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.
* производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми ***запрещается*** для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

* строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
* сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
* перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
* устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
* огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
* разводить огонь и размещать источники огня;
* рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
* открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
* набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
* самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная выше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

*3. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи*

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

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;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

2. 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.

3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

4. Охранные зоны объектов водообеспечивающей сети.

Для водообеспечивающих сетей устанавливаются следующие охранные зоны установлены в соответствии с СНиП 2.07.01-89\*.

Зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, режим градостроительных изменений и хозяйственной деятельности в зонах санитарной охраны водных объектов, предназначенных для целей питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания устанавливается в соотвествии с действующим законодательством.

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

от водонапорных башен - не менее 10 м;

от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10 м.

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

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

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

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

## Статья 9.7 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне затопления и подтопления.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах затопления, подтопления запрещаются.

**На участках промышленных и коммунально-складских предприятий запрещается (без** **осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории):**

- новые отводы земельных участков под строительство производственных и коммунально-складских объектов, размещение гаражей, складов ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов;

- расширение действующих объектов промышленного и коммунально-складского назначения;

- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;

- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;

- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок);

**Необходимо:**

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);

- максимальное озеленение;

- руководителям промышленных и коммунально-складских предприятий ежегодно разрабатывать и осуществлять план противопаводковых мероприятий.

**На жилых территориях не допускается (без** **осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории):**

* осуществление новых отводов земельных участков под жилищное строительство и прочее капитальное строительство;
* увеличение существующих приусадебных участков;
* узаконивание самовольных построек, кроме жилых домов, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;
* заключение договора аренды земельного участка без:
* предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
* включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
* предварительного договора с соответствующим спец. предприятием на вывоз мусора с участка за пределы затапливаемой зоны;
* расширение действующих объектов социального назначения;
* складирование навоза и мусора;
* использование навозных стоков на удобрение;
* использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

**Необходимо:**

- выполнение мероприятий по защите от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования вариантов инженерной защиты (путем искусственного повышения территории, строительства дамб обвалования или частичного искусственного повышения территории и строительства дамб обвалования);

- организация и очистка поверхностного стока;

- дренирование территории;

- осуществление централизованной системы ливневой канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения.

**На** **территориях размещения общественно-деловой застройки не допускается (без** **осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории) :**

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство объектов общественно-деловой активности;

- увеличение существующих приобъектных участков;

- узаконивание самовольных построек кроме построек, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;

- заключение договора аренды земельного участка без:

* предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
* включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
* предварительного договора с соответствующим спец. предприятием на вывоз мусора с участка за пределы затапливаемой зоны;

- расширение действующих объектов социального назначения.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления паводками 1% обеспеченности заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

**Необходимо:**

- осуществление для застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения;

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);

- максимальное озеленение участков центров общественно-деловой активности.

**В отношении инженерно-коммуникационных сетей, головных магистральных сооружений необходимо:**

- иметь всем транспортным и инженерно-эксплуатационным службам ежегодно разрабатываемый план противопаводковых мероприятий и осуществлять его;

- максимальное конструктивное и гидроизоляционное укрепление инженерно- коммуникационных сетей и головных магистральных сооружений;

- проведение противопаводковых мероприятий в водоохранных зонах водозаборов;

- осуществление централизованной канализации жилой застройки с выводом сточных вод на очистные сооружения;

- выработать мероприятия, исключающие продолжительные аварийные выбросы при авариях ливнеотводной канализации.

## Статья 9.8 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне особо охраняемых природных территорий.

1. Запрещены все виды использования земельных участков**,** не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

2. При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

3. Требования и ограничения градостроительной деятельности в пределах земельных участков, входящих в состав зон охраняемого ценного историко-природного ландшафта устанавливаются действующим законодательством.

4. Особо охраняемые природные территории – природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, оздоровительное значение, которые также могут быть изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

5. Границы зон особо охраняемых природных территорий могут быть уточнены и установлены проектной документацией по планировке территорий таких зон.

6. В границах зон особо охраняемых природных территорий устанавливается общий режим: сохранение, восстановление и развитие ценных флористических комплексов, растительных и животных биоценозов; сохранение и создание объектов садово-паркового искусства, архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, развитие природоохранной функции.

7. В границах зон особо охраняемых природных территорий разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами, и связанных, как правило, со следующими мероприятиями:

– воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность; – строительные и ремонтные работы – прокладка инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;

8. В границах зон особо охраняемых природных территорий запрещается:

– нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;

– изменения функционального назначения зон охраняемых ландшафтов;

– строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны охраняемого ландшафта;

– значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

– устройство свалок;

– применение ядохимикатов, химических средств защиты растений и стимуляторов роста.

9. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования особо охраняемых природных территорий:

– разработка проектов водоохранных зон;

– реконструкция и рекультивация деградировавших зеленых насаждений;

– проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;

– укрепление склонов, оврагов, их озеленение, защита береговых, луговых территорий от оползней, размыва, восстановление естественной лесной растительности;

– оздоровление воздушного бассейна, улучшение состояния водоемов, проведение благоустройства в лесных ландшафтах.