

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГЕОЗЕМСТРОЙ»**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ДОЛЖАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВОРОНЕЖ 2011

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	4
<b>РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b> .....	5
<i>1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</i> .....	5
Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Дубровского сельского поселения .....	5
Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Дубровского сельского поселения и их определения .....	6
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки .....	9
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	10
Комиссия осуществляет свою деятельность на основании законодательства Российской Федерации, Орловской области, нормативно правовых актов органов местного самоуправления и иных документов, регламентирующих градостроительную деятельность .....	10
Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения .....	10
Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	13
Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.....	14
Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам .....	14
Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	15
<i>2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</i> .....	15
Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	15
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	16
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства .....	17
<i>3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</i> .....	18
Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории .....	18
<i>4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</i> .....	19
Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	19
<i>5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</i> .....	21

Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Дубровского сельского поселения .....	21
<b>6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>23</b>
Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Дубровского сельского поселения.....	23
<b>РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>24</b>
Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования.....	24
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>25</b>
Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон .....	25
Статья 19. Жилые зоны .....	26
Статья 20. Общественно-деловые зоны .....	31
Статья 21. Производственные зоны .....	38
Статья 22. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.....	43
Статья 23. Зоны рекреационного назначения. ....	48
Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования .....	49
Статья 25. Зоны специального назначения .....	50
Статья 26. Зоны водных объектов .....	53
Статья 27. Зоны лесов .....	54
Статья 28. Зоны с особыми условиями использования территории и иные зоны с особыми условиями использования земельных участков .....	55

## Введение

Правила землепользования и застройки Дубровского сельского поселения с картой (схемой) градостроительного зонирования территории Дубровского сельского поселения разработаны в 2011 г. в соответствии с договором № 1 от 27.09.2011г., а также с учётом Градостроительного Кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами администрации Должанского района, в части не противоречащей ГКРФ.

Правила землепользования и застройки устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности в Дубровском сельском поселении в целях:

- ✓ -обеспечения устойчивого развития сельских муниципальных территорий, сохранения и восстановления окружающей среды и объектов культурного наследия;
- ✓ -создания условий для планировочного развития поселения;
- ✓ -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 путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Правила землепользования и застройки включают:

1) Порядок применения Правил и внесения в них изменений, в том числе:

- ✓ -порядок деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки;
- ✓ -порядок деятельности физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- ✓ -порядок деятельности органов местного самоуправления по подготовке документации по планировке территории;
- ✓ -порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- ✓ -порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки
- ✓ -порядок регулирования иных вопросов землепользования и застройки.

2) Карту градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. При этом соблюдается требование принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон проведены по линиям магистралей, улиц, проездов, а также по естественным линиям природных объектов и по границам различных земельных участков.

Карта градостроительного зонирования территории поселения основывается на схеме современного состояния, разработанной в составе Схемы территориального планирования района, с детализацией по видам территориальных зон, отличающихся друг от друга градостроительным регламентом.

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ

## В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

### ***1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ДУБРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

#### **Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Дубровского сельского поселения**

1. Правила землепользования и застройки Дубровского сельского поселения (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 Орловской области, Должанского муниципального района, Дубровского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Дубровском сельском поселении 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 Дубровского сельского поселения, 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 Орловской области, Должанского муниципального района и Дубровского сельского поселения 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 Дубровского сельского поселения.

## Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Дубровского сельского поселения и их определения

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** – территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, прудов и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

**градостроительное зонирование** – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**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;

**документация по планировке территории** – документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**жилой дом:**

**коттеджного типа** – малоэтажный многоквартирный жилой дом;

**усадебного типа** – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

**блокированный** – дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок;

**многоквартирный** – дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок. В многоквартирном доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи);

**секционный (секционного типа)** – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

**жилая застройка:**

**малоэтажная** – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

**среднеэтажная** – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью 5 этажей;

**многоэтажная** – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью более 5 этажей и высотой менее 75 м.

**жилищное строительство индивидуальное** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

**жилой район** – структурный элемент селитебной территории, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия с радиусом обслуживания не более 1500 м, а также часть объектов поселкового значения; границами, как правило, являются труднопреодолимые естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общегородского значения.

**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;

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

**зеленые насаждения общего пользования** – парки, лесопарки, скверы, бульвары, сады микрорайонов и жилых групп, пешеходные аллеи, насаждения на улицах и площадях, насаждения в местах массового отдыха и спорта, на участках при общественных зданиях;

**земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством;

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** – борганизуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**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);

**линии застройки** – условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции;

**микрорайон (квартал)** – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и



предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м (кроме школ и детских дошкольных учреждений, радиус обслуживания которых определяется в соответствии с нормами). Границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи;

**муниципальное образование** – муниципальный район, городское или сельское поселение, городской округ;

**муниципальный район** – несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

**объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

**особо охраняемые природные территории (ООПТ)** – территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное значение, в пределах которых устанавливается особый правовой режим охраны;

**охранная зона** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зоны охраны памятников устанавливаются как для отдельных памятников истории и культуры, так и для их ансамблей и комплексов, а также при особых обоснованиях – для целостных памятников градостроительства (исторических зон поселений и других объектов);

**обязательные нормативные требования** – положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

**отступ застройки** – расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**парковка** – открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

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

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

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

**рекреационная зона** – озелененная территория (в пределах муниципального



образования, населенного пункта), предназначенная для организации отдыха населения в зеленом окружении и создания благоприятной среды в застройке населенных пунктов;

**санитарно-защитная зона** – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

**сельское поселение** – один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, деревень и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и/или через выборные и иные органы местного самоуправления;

**строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

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

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

**улица** – путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**функциональное зонирование территории** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

**этаж** – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

### **Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета народных депутатов Дубровского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям администрации Дубровского сельского поселения (далее – администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

- 4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;
- 8) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

#### **Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее по тексту – Комиссия) действует на основании постановления главы администрации Должанского района от 23.11.2005 года № 277 « О подготовке правил землепользования и застройки Должанского района», в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории района.

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

- 1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) рассмотрение заявок на предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;
- 5) подготовка рекомендаций для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;
- 7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.

3. Состав комиссии утвержден постановлением главы администрации Должанского района от 23.11.2005 года № 277 « О подготовке правил землепользования и застройки Должанского района»

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Орловской области и иных органов и организаций.

Численный состав комиссии должен быть нечетным. Секретарем комиссии назначается специалист органа архитектуры и градостроительства, который не входит в ее состав.

Комиссия осуществляет свою деятельность на основании законодательства Российской Федерации, Орловской области, нормативно правовых актов органов местного самоуправления и иных документов, регламентирующих градостроительную деятельность.

#### **Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения**

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

- 1.1. Жилые зоны, в том числе подзоны:

- Зона малоэтажной жилой застройки – Ж1.

1.2. Общественно-деловые зоны, в том числе подзоны:

- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки – О1;

- Зона размещения общеобразовательных учреждений-О2;

- Зона размещения объектов здравоохранения-О3;

- Зона размещения культовых сооружений-О4.

1.3. Производственные зоны, в том числе подзоны:

- Зона размещения предприятий 3 класса санитарной классификации– П1;

- Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации– П2;

- Зона размещения предприятий 5 класса санитарной классификации– П3.

1.4. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, в том числе подзоны:

- Зона внешней транспортной инфраструктуры – ИТ1;

- Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов –

ИТ2.

1.5. Зоны рекреационного назначения:

- Зона общественных рекреационных территорий –Р1.

1.6. Зоны сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов – Сх1;

- Зона сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения – Сх2.

1.7. Зоны специального назначения, в том числе подзоны::

- Зона кладбищ – Сн1;

- Зона скотомогильников –Сн2.

1.8. Зона водных объектов, в том числе подзоны;

- Зона водных объектов общего пользования – В1.

1.9. Зона лесов, в том числе подзоны:

- Зона лесных насаждений – Л1.

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

3. 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.

4. 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.

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Должанского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Орловской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

6. 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.

7. 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 Орловской 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 Орловской области.

8. 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.

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

В том числе:

а) градостроительные регламенты на территориях достопримечательных мест (характер использования достопримечательного места) устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти Орловской области в сфере охраны объектов культурного наследия;

б) градостроительные регламенты на территориях зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом зон охраны объектов культурного наследия;

в) градостроительный регламент в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

г) градостроительный регламент в границах санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с утвержденным проектом таких зон.

д) градостроительные регламенты в границах зон охраняемых объектов устанавливаются на основании предложений уполномоченных федеральных органов об установлении особых условий использования территории зоны охраняемых объектов;

е) градостроительный регламент в границах земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливается в соответствии с утвержденным проектом округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

10. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламента 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.

11. 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; иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

12. 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 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на территории Дубровского сельского поселения, 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. 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 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам**

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

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. 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.

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.



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

## **Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Дубровского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Орловской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Дубровского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).

## ***2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ***

### **Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Дубровского сельского поселения.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования

правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В 5-дневный срок после осуществления процедуры изменения разрешенного использования, правообладатель обязан представить в Комиссию копии документов, подтверждающих изменения разрешенного использования для внесения соответствующих изменений и дополнений в дежурные карты, а также для направления документов в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 12).

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные ст. 12 настоящих Правил.

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

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

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для главы администрации поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Дубровского сельского поселения.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет главе администрации поселения рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации поселения.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

### ***3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ***

#### **Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) принимаются администрацией Дубровского сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования (схемы территориального планирования Орловской области, схемы территориального планирования Должанского муниципального района), настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Орловской

области и правовыми актами Должанского муниципального района и Дубровского сельского поселения.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Дубровского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом администрации поселения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом администрации поселения, Совет народных депутатов Дубровского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

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

##### **Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Подготовленный проект правил землепользования и застройки до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта правил землепользования и застройки, уполномоченных представителей объединений этих граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией такого проекта.

3. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связаны с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории. При этом о проведении публичных слушаний извещаются правообладатели зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладатели помещений в таком объекте, а также правообладатели объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем



через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

4. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, состав и порядок деятельности которой утверждается главой Дубровского сельского поселения.

5. Глава администрации Должанского района при получении от органа, уполномоченного на проверку проекта правил землепользования и застройки, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее, чем десять дней со дня получения такого проекта.

6. Данным решением устанавливается дата, время и место проведения публичных слушаний, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

7. Решение о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. С момента опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники, в том числе лица, указанные в пункте 3 настоящего порядка, считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

9. Продолжительность проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний.

10. Прибывшие на публичные слушания участник подлежат регистрации комиссией с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

11. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы, входящие в проект правил землепользования и застройки.

12. Председатель комиссии или лицо, им уполномоченное, информирует участников публичных слушаний о содержании проекта правил землепользования и застройки и отвечает на их вопросы.

13. После получения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки и ответов на вопросы, любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта и эти суждения заносятся в протокол публичных слушаний.

Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта правил землепользования и застройки, которые включаются в протокол публичных слушаний.

14. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

15. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, а в случае необходимости обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования, после чего представляет указанный проект правил землепользования и застройки, после чего представляет указанный проект главе администрации Должанского района.

16. Результаты публичных слушаний открытым голосованием утверждаются участниками слушаний.

17. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

18. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.



19. Глава администрации Должанского района в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в пункте 17 настоящего порядка обязательных приложений принимает решение:

- 1) о направлении указанного проекта в совет народных депутатов;
- 2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

20. Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном для проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки.

21. Остальные вопросы о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляются в соответствии с постановлением районного Совета народных депутатов от 16.08.2007 года « Положение о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в Дубровском сельском поселении»

## ***5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ***

### **Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Дубровского сельского поселения**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Орловской области, правовыми актами Должанского района и Дубровского сельского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Орловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Должанского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения

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

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, 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.

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

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

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава администрации района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии сайта).

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Орловской области, правовыми актами Должанского района и настоящими Правилами.

7. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Должанского района решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений главе администрации поселения. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава администрации района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

10. Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе администрации района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте района. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

11. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации района или поселения.

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

### **Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Дубровского сельского поселения**

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Дубровского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Орловской области, правовыми актами Должанского муниципального района, Дубровского сельского поселения.

## РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Схема (карта) границ территориальных зон состоит из сводной схемы (карты) всей территории поселения, совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории и 6 фрагментов схемы:

1) фрагмент 1: Схема градостроительного зонирования деревни Дубровка Должанского муниципального района;

2) фрагмент 2: Схема градостроительного зонирования деревни Харское Должанского муниципального района;

3) фрагмент 3: Схема градостроительного зонирования деревни Белое и деревни Матвеевка Должанского муниципального района;

4) фрагмент 4: Схема градостроительного зонирования села Рождественское Должанского муниципального района;

5) фрагмент 5: Схема градостроительного зонирования деревни Лебедки Должанского муниципального района;

6) фрагмент 6: Схема градостроительного зонирования села Тим Должанского муниципального района;

3. Участки в составе одной территориальной зоны и подзоны, в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

### РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### **Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон**

1. 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 ст.28 настоящих Правил.

## Статья 19. Жилые зоны

### 1. Зона малоэтажной жилой застройки- Ж1

#### 1.1. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки Ж1

#### *Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>отдельно стоящие одно-, двухквартирные жилые дома усадебного типа с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Хозяйственные постройки;</li><li>Гаражи не более чем на 2 легковых автомобиля, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;</li><li>Открытые места для стоянки автомобилей;</li><li>Гаражи для хранения маломерных судов;</li><li>Места хранения мотоциклов, мопедов</li><li>Летние кухни;</li><li>Отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;</li><li>Строения для домашних животных и птицы;</li><li>Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;</li><li>Теплицы, оранжереи;</li><li>Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);</li><li>Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li><li>Сады, огороды, палисадники;</li><li>Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;</li><li>Площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;</li><li>Площадки для сбора мусора;</li><li>Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li><li>Придомовые зеленые насаждения, Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li></ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных</b>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,</li> <li>• Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. М,</li> <li>• Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей,</li> <li>• Гостиницы не более 20 мест,</li> <li>• Офисы, отделения банков,</li> <li>• Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения,</li> <li>• Библиотеки,</li> <li>• Дошкольные образовательные учреждения,</li> <li>• Фельдшерско-акушерские пункты,</li> <li>• Медицинские кабинеты частной практики,</li> <li>• Аптеки, аптечные пункты,</li> <li>• Ветлечебницы без постоянного содержания животных,</li> <li>• Спортплощадки, теннисные корты;</li> <li>• Спортзалы, залы рекреации;</li> <li>• Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.</li> <li>• Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты,</li> <li>• Отделения связи,</li> <li>• Предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;</li> <li>• Фитнес- клубы,</li> <li>• Опорные пункты правопорядка;</li> <li>• Памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения локального инженерного обеспечения,</li> <li>• Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем)</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Спортивные площадки без установки трибун для зрителей,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта, в т.ч. Встроенные в здания,</li> <li>• Гостевые автостоянки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора (в т.ч. Биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения)</li> <li>• Благоустройство территории,</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Зеленые насаждения,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
---	---

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1

<b>Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства</b>	<i>Устанавливается в соответствии с решением Администрации поселения</i>
<b>Площадь земельного участка для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства</b>	<i>Устанавливается в соответствии с решением Администрации поселения</i>
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3

минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	12 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	50%
минимальный	20%
<b>Иные показатели</b>	
максимальная высота оград вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота оград между соседними участками	Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,8 м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.
отступ застройки от красной линии улицы	Усадебный, одно- и двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.
отступ застройки от границ смежных земельных участков	Устанавливаемые по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям минимальные расстояния от границы соседнего придомового участка расстояния должны составлять: до усадебного, одно-, двухквартирного дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м; до стволов высокорослых деревьев – 4 м; до стволов среднерослых деревьев – 2 м; до кустарника – 1 м.

3). Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны Ж1
------	-----------------	---------------------

<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.	Все участки зоны
1.2	Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану.	Все участки зоны
1.3	Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.	Все участки зоны
1.4	Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.	Все участки зоны
1.5	На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства, в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.	Все участки зоны
1.6	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.7	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.8	Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки села не должна превышать 25%.	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Удельный вес озелененных территорий в границах населенного пункта - не менее 25%	Все участки зоны
2.2	Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02	Все участки зоны
2.3	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений	Все участки зоны
2.4	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
2.5	Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом	Все участки зоны

2.6.	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м	Все участки зоны
2.7.	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 28 настоящих Правил.	Все участки зоны расположенные в санитарно-защитных зонах
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.3.	Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохраной зоне.	Все участки зоны расположенные в водоохраной зоне.
3.4.	Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 28 настоящих Правил.	Все участки зоны расположенные в водоохраной зоне.

## Статья 20. Общественно-деловые зоны

### 1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки – О1

1.1. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки О1

#### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Администрация поселения;</li> <li>• Отделения банков;</li> <li>• Библиотеки, архивы;</li> <li>• Дома культуры;</li> <li>• Дошкольные образовательные учреждения;</li> <li>• Средние общеобразовательные учреждения;</li> <li>• Аптеки, аптечные пункты;</li> <li>• Учреждения здравоохранения;</li> <li>• Предприятия общественного питания;</li> <li>• Магазины продовольственные и промтоварные;</li> <li>• Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские</li> <li>• Отделения связи, почтовые отделения;</li> <li>• Телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;</li> <li>• Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения</li> <li>• Гаражи служебного транспорта</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки</li> <li>• Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения)</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм</li> <li>• Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад)</li> <li>• Объекты гражданской обороны</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные</li> <li>• Культовые здания и сооружения</li> <li>• Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения,</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> <li>• Гаражи служебного транспорта</li> <li>• Гостевые автостоянки</li> <li>• Площадки для сбора мусора Зеленые насаждения</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты,</li> </ul>

	резервуары и т.п.)
--	--------------------

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3
минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	14 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	50%
минимальный	40%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	в границах исторически сложившейся застройки

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны О1
<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных	Все участки зоны
1.2	Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением	Все участки зоны
1.3	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99)	Все участки зоны
1.4	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования	Все участки зоны
<b>2. Санитарные и экологические требования</b>		
2.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка).	Все участки зоны

## 2. Зона размещения общеобразовательных учреждений – О2

2.1. Градостроительный регламент зоны размещения общеобразовательных учреждений О2:



**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Средние общеобразовательные учреждения;</li> <li>• Средние специальные образовательные учреждения;</li> <li>• Дошкольные образовательные учреждения;</li> <li>• Специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Зеленые насаждения (сад, парк);</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Библиотеки, архивы, информационные центры;</li> <li>• Музеи, выставочные залы, картинные галереи;</li> <li>• Компьютерные центры;</li> <li>• Центры общения и досуговых занятий детей и молодежи многоцелевого и специализированного назначения;</li> <li>• Физкультурно-спортивные комплексы, купальные плавательные и спортивные бассейны</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Зеленые насаждения,</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3
минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	15 м

минимальная	5 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	по расчету
минимальный	40%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	10м

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны О2
<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных	Все участки зоны
1.2	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения	Все участки зоны
1.3	Расстояние от вспомогательных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м	Все участки зоны
1.4	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается	Все участки зоны
1.5	Размеры и внешний вид вывесок и информационных знаков, размещение которых получено в установленном порядке, подлежит специальному согласованию с уполномоченными органами местного самоуправления и органами охраны объектов культурного наследия	Все участки зоны
1.6	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны
2.2	Вертикальная планировка территории с организацией поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники)	Все участки зоны
<b>3. Иные требования</b>		
3.1	Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива	Все участки зоны

### 3. Зона размещения объектов здравоохранения – О3

3.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения О3:

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Фельдшерско-акушерские пункты;</li> <li>• Амбулатории;</li> <li>• Участковые больницы ЦРБ;</li> <li>• Станции скорой медицинской помощи;</li> <li>• Амбулаторно-поликлинические учреждения;</li> <li>• Стационары ЦРБ;</li> <li>• Медицинские кабинеты частной практики;</li> <li>• Аптеки, аптечные пункты;</li> <li>• Зуботехнические лаборатории;</li> <li>• Клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;</li> <li>• Диспансеры всех типов;</li> <li>• Отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.</li> <li>• Специализированные интернаты для детей и взрослых;</li> <li>• Органы социального обеспечения;</li> <li>• Дома временного проживания ветеранов и инвалидов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для учреждений медицинского назначения)</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад)</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Малоэтажные жилые дома для персонала, общежития;</li> <li>• Гостиницы;</li> <li>• Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Отделения связи, почтовые отделения;</li> <li>• Культовые здания и сооружения;</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Зеленые насаждения,</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЗ

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	4
минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	16 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	по расчету
минимальный	20%
<b>Иные показатели</b>	
максимальная высота оград вдоль улиц	0,9 – 1,8 м в зависимости от типа объекта
максимальная высота оград между соседними участками	1,8 м в зависимости от типа объекта
отступ застройки от красной линии улицы	в границах исторически сложившейся застройки

#### 4. Зона размещения культовых сооружений – О4

4.1. Градостроительный регламент зоны размещения культовых сооружений О4:  
*Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Культовые здания и сооружения, комплексы;</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; по нормативу,</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки и парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Общественные туалеты;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад)</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Временные павильоны и киоски</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей</li> </ul>

<p>розничной торговли и обслуживания прихожан;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Специализированные магазины, предприятия общественного питания.</li> </ul>	<p>инженерно технического обеспечения,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
--	--

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О4

Параметры застройки 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 21. Производственные зоны

### 1. Зона размещения предприятий 3 класса санитарной классификации– П1

1.1. Градостроительный регламент зоны размещения предприятий 3 класса санитарной классификации П1

#### *Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м; в т.ч.:</li><li>• Производство строительных полимерных материалов.</li><li>• Производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий.</li><li>• Домостроительный комбинат.</li><li>• Элеваторы цементов и других пылящих строительных материалов.</li><li>• Производство строительных деталей.</li><li>• Производства по обработке сырых кож животных: кожевенно-сыромятные, кожевенно-дубильные (производство подошвенного материала, полувала, выростки, опойки) с переработкой отходов.</li><li>• Бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50 - 500 тонн в сутки.</li><li>• Мельницы производительностью более 2 т/час, крупорушки, зернообдирочные предприятия и комбикормовые заводы.</li><li>• Производство по производству растительных масел.</li><li>• Свинофермы до 4 тыс. голов.</li><li>• Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.</li><li>• Фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов.</li><li>• Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров.</li><li>• Склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.</li><li>• Обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта).</li><li>• Зверофермы.</li><li>• Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li><li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li><li>• Гаражи служебного транспорта,</li><li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li><li>• Площадки для сбора мусора</li><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li><li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li><li>• Общественные зеленые насаждения</li><li>• Объекты гражданской обороны,</li><li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li><li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li></ul>



<p>грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов.</li> <li>• Объекты по обслуживанию грузовых автомобилей.</li> <li>• Открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов.</li> </ul>	
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• автозаправочные станции;</li> <li>• санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;</li> <li>• профессионально-технические учебные заведения;</li> <li>• поликлиники;</li> <li>• отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• аптеки;</li> <li>• ветеринарные лечебницы с содержанием животных;</li> <li>• ветеринарные приемные пункты;</li> <li>• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,</li> <li>• площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П1

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

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П1:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны П1
<b>1. Общие требования</b>		
1.1	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами	Все участки зоны
1.2	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих	Все участки зоны

	классу вредности намечаемого к строительству объекта.	
1.3	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.	Все участки зоны

## 2. Зона размещения производственных предприятий 4 класса санитарной классификации – П2

2.1. Градостроительный регламент зоны размещения предприятий 4 класса санитарной классификации П2

*Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<p>Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины.</li> <li>• Производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий.</li> <li>• Сборка мебели с лакировкой и окраской.</li> <li>• Элеваторы.</li> <li>• Молочные и масложировые производства.</li> <li>• Сыродельные производства.</li> <li>• Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час.</li> <li>• Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки.</li> <li>• Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки.</li> <li>• Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн.</li> <li>• Тепличные и парниковые хозяйства.</li> <li>• Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.</li> <li>• Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции).</li> <li>• Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков.</li> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>

конюшни, зверофермы) до 100 голов. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Склады горюче-смазочных материалов.</li> <li>• Склады и открытые места разгрузки зерна.</li> </ul>	
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</li> <li>• Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• Аптеки;</li> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</li> <li>• Ветеринарные приемные пункты;</li> <li>• Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2

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

### **3. Зона размещения производственных предприятий 5 класса санитарной классификации – ПЗ**

3.1. Градостроительный регламент зоны размещения предприятий 5 класса санитарной классификации ПЗ

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в т.ч.:</li> <li>• Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые.</li> <li>• Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Материальные склады.</li> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.</li> <li>• Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.</li> <li>• Голубятни.</li> <li>• Открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.).</li> <li>• Участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и др.</li> <li>• Недействующие сельскохозяйственные и производственные предприятия.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Аптеки;</li> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ПЗ

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

## Статья 22. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи; 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 инженерной и транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

### 1. Зона внешней транспортной инфраструктуры – ИТ1

1.1. Градостроительный регламент зоны внешней транспортной инфраструктуры ИТ1

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ1:

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения</li><li>• Посты ГИБДД</li><li>• Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе)</li><li>• Станции технического обслуживания легковых автомобилей</li><li>• Автовокзалы, автостанции</li><li>• Вокзалы, станционные залы ожидания, кассовые залы</li><li>• Привокзальные гостиницы</li><li>• Привокзальные объекты торговли и общественного питания</li><li>• Складские помещения</li><li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li><li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения</li><li>• Гостевые автостоянки, парковки</li><li>• Площадки для сбора мусора</li><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li><li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм</li><li>• Объекты гражданской обороны</li><li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li><li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li><li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li><li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li><li>• Площадки для сбора мусора</li><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения,</li><li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li><li>• Общественные туалеты</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гостиницы</li> <li>• Предприятия общественного питания и торговли</li> <li>• Торговые центры, специализированные автосолоны</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> <li>• Гаражи служебного транспорта</li> <li>• Гостевые автостоянки</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>

Примечание: Следующие объекты транспортной инфраструктуры имеют санитарно-защитные зоны:

- Автобусные вокзалы – санитарно-защитная зона 300 м.
- Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, – санитарно-защитная зона 100 м.
- Стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта – санитарно-защитная зона 100 м.
- Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м.
- Мойки грузовых автомобилей порталного типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) – санитарно-защитная зона 100 м.
- Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ1 определяются расчетом, вносятся в градостроительный план земельного участка.

## **2. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов – ИТ2**

В зону инфраструктуры улиц и дорог входят улицы, переулки, проезды, транспортные развязки и иные коммуникационные территории, объекты транспортной инфраструктуры:



автотранспортные предприятия, стоянки, парковки, автобусные остановки; конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.); объекты инженерной инфраструктуры: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).

Согласно ч. 4,7 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.

Согласно ч. 4,7 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 объектов инженерной инфраструктуры применяются правила действующих технических регламентов, национальных стандартов и норм.

2.1. Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ2:

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

Транспортная инфраструктура

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Существующие и проектируемые улицы, дороги и проезды</li> <li>• Остановочные павильоны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм</li> <li>• Общественные туалеты</li> <li>• Объекты гражданской обороны</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта</li> <li>• Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Устройства сетей инженерно технического обеспечения</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> </ul>

памятные знаки	
----------------	--

**Инженерная инфраструктура**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<b>инфраструктура газопроводов</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Газопроводы</li> <li>• Газораспределительные станции (ГРС)</li> <li>• Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ)</li> <li>• Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограждение в установленных случаях</li> <li>• Установка информационных знаков</li> <li>• Благоустройство территории в установленных случаях</li> </ul>
<b>электросетевая инфраструктура</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Воздушные линии электропередачи</li> <li>• Кабельные линии электропередачи</li> <li>• Опоры воздушных линий электропередачи</li> <li>• Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты)</li> <li>• Электростанции</li> <li>• Распределительные пункты</li> <li>• Трансформаторные подстанции</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограждение в установленных случаях</li> <li>• Установка информационных знаков</li> <li>• Благоустройство территории в установленных случаях</li> </ul>
<b>объекты связи</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кабельные линии связи</li> <li>• Воздушные линии</li> <li>• Радиорелейные линии</li> <li>• Радиорелейные станции с мачтой или башней</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограждение в установленных случаях</li> <li>• Установка информационных знаков</li> <li>• Благоустройство территории в установленных случаях</li> </ul>
<b>объекты водоснабжения</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы</li> <li>• Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные</li> <li>• Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные</li> <li>• Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков</li> <li>• Водозаборные сооружения</li> <li>• Сооружения водоподготовки</li> <li>• Насосные станции</li> <li>• Противопожарные емкости (подземные и наземные)</li> <li>• Резервуары и водонапорные башни</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам</li> <li>• Ограждения в установленных случаях</li> <li>• Информационные знаки</li> </ul>
<b>объекты теплоснабжения</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей</li> <li>• Ограждения в установленных случаях</li> <li>• Благоустройство зданий и сооружений</li> <li>• Временные стоянки автотранспорта</li> </ul>
---	--

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2 определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

3). Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ2:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны ИТ2
<b>1.Транспортная инфраструктура</b>		
1.1	Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры.	Все участки зоны
1.2	Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.	Все участки зоны
<b>2.Инженерная инфраструктура</b>		
2.1	Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.	Все участки зоны
2.2	Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.	Все участки зоны
2.3	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.	Все участки зоны
2.4	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.	Все участки зоны
2.5	При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.	Все участки зоны

## **Статья 23. Зоны рекреационного назначения.**

### **1. Зона общественных рекреационных территорий Р1**

Зона общественных рекреационных территорий относится к территориям общего пользования. Согласно части 4 ст. 36 действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

## Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования

### 1. Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов – Сх1

1.1. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования  
**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Поля и участки для выращивания сельхозпродукции</li><li>• Луга, пастбища</li><li>• Огороды</li><li>• Личные подсобные хозяйства</li><li>• Теплицы</li><li>• Коллективные сараи для содержания скота и птицы</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Подъезды, проезды, разворотные площадки</li><li>• Временные стоянки автотранспорта</li><li>• Хозяйственные постройки</li><li>• Туалеты</li><li>• Площадки для сбора мусора</li><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li><li>• Защитные лесополосы</li></ul>

Условно-разрешенное использование устанавливается индивидуально для каждого населенного пункта.

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны – определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

### 2. Зона сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения – Сх2

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.

## Статья 25. Зоны специального назначения

### 1. Зона кладбищ - Сн1

#### 1.1. Градостроительный регламент зоны кладбищ Сн1

#### *Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн1:*

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Действующие кладбища;</li><li>• Кладбища, закрытые на период консервации;</li><li>• Объекты, связанные с отправлением культа;</li><li>• Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;</li><li>• Административные здания кладбищ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;</li><li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li><li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li><li>• Площадки для сбора мусора</li><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li><li>• Общественные туалеты;</li><li>• Благоустройство территорий</li></ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Культовые здания и сооружения</li><li>• Отделения, участковые пункты милиции;</li><li>• Киоски, временные павильоны розничной торговли;</li><li>• Оранжереи;</li><li>• Хозяйственные корпуса</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li><li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li><li>• Резервуары для хранения воды;</li><li>• Объекты пожарной охраны.</li><li>• Общественные туалеты;</li><li>• Парковки</li></ul>

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	40 га
Минимальная	-
<b>Площадь мест захоронения</b>	65 - 70%
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	5%
минимальный	-

3) Общие требования к размещению кладбищ:

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- первой зоны санитарной охраны курортов;
- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- 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.



Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;
- не затопляться при паводках;
- иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
- иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;
- располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сн1:

№ пп	Вид ограничения
1.1	Не разрешается размещать кладбища на территориях: <ul style="list-style-type: none"> <li>• первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;</li> <li>• первой зоны санитарной охраны курортов;</li> <li>• со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;</li> <li>• на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.</li> </ul>
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.

## 2. Зона скотомогильников – Сн2

### 2.1. Градостроительный регламент зоны скотомогильников Сн2

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн2:***

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Скотомогильники (биотермические ямы)</li> <li>• Помещения для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъездные пути</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения,</li> <li>• Ограждение территории</li> </ul>

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Орловской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет.

Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

2). Параметры размещения зоны Сн2 устанавливаются с учетом следующих норм:

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается.

## **Статья 26. Зоны водных объектов**

### **1. Зона водных объектов общего пользования– В1**

На территории Дубровского сельского поселения выделяются участки водных объектов общего пользования, в том числе река Тим и Белая.

В соответствии с ч. 6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель водного фонда и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

Градостроительный регламент зоны водных объектов общего пользования – прудов в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов устанавливается индивидуально в зависимости от конкретного использования прудов.

## Статья 27. Зоны лесов

### 1. Зона лесных насаждений – Л1.

В составе земель лесного фонда могут быть выделены участки, предоставленные для осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, строительства, реконструкции, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, территории объектов культурного наследия, иных установленных законодательством целей

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Орловской области в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 28. Зоны с особыми условиями использования территории и иные зоны с особыми условиями использования земельных участков**

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

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

#### 1) Параметры зоны:

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 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 5 метров. Береговая полоса болот и природных выходов подземных вод (родников) – не определяется.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере 50 метров;
- 2) свыше десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров.

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

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

#### 2) Ограничения деятельности:

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 прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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

### **1.2. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды

источников водоснабжения.

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливаются расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

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;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, 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 поверхностных 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 химические 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;
- на территории третьего пояса 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.

### **1.3. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**



1) Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. 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 третьего класса – 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

## 2) Режим территории санитарно-защитной зоны

2.1) 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.

2.2) 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.

#### **1.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

а) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

1. 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);

2. 300 м - при площади кладбища до 20 га;

3. 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

В сельских населенных пунктах, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с уполномоченными органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На кладбищах и зданиях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

На участках кладбищ предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 м, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Размещение зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

#### **1.5. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;
- скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны.

Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для объектов I класса опасности, к которым относится скотомогильник, осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Орловской области.

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Орловской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

## **2. Ограничения инженерно-транспортных коммуникаций**

### **2.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.**

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подьезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

### **2.2. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

#### **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:

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 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, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) 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).

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.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от

нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ.

### **2.3. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

4. 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 кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

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

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.