**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОКРОВСКОЕ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Редакция 2016 года)

Орел, 2016 г

Оглавление

[Введение 4](#_Toc468354143)

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОКРОВСКОЕ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc468354144)

[1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления городского поселения Покровское 5](#_Toc468354145)

[Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки городского поселения Покровское 5](#_Toc468354146)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки городского поселения Покровское и их определения 6](#_Toc468354147)

[Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки 9](#_Toc468354148)

[Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 9](#_Toc468354149)

[Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения 10](#_Toc468354150)

[Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 12](#_Toc468354151)

[Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 13](#_Toc468354152)

[Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 13](#_Toc468354153)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 14](#_Toc468354154)

[*2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ* 15](#_Toc468354155)

[Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 15](#_Toc468354156)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 16](#_Toc468354157)

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 17](#_Toc468354158)

[*3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ* 18](#_Toc468354159)

[*ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ* 18](#_Toc468354160)

[Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 18](#_Toc468354161)

[*4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 19](#_Toc468354162)

[Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 19](#_Toc468354163)

[*5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ* 19](#_Toc468354164)

[*В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 19](#_Toc468354165)

[Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки городского поселения Покровское 19](#_Toc468354166)

[*6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ* 21](#_Toc468354167)

[Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории городского поселения Покровское 21](#_Toc468354168)

[РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 22](#_Toc468354169)

[Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования 22](#_Toc468354170)

[РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 23](#_Toc468354171)

[Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон 23](#_Toc468354172)

[Статья 19. Жилые зоны 23](#_Toc468354173)

[Статья 20. Общественно-деловые зоны 32](#_Toc468354174)

[Статья 21. Производственные зоны 42](#_Toc468354175)

[Статья 22.Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры 50](#_Toc468354176)

[Статья 23.Рекреационные зоны. 55](#_Toc468354177)

[Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования: 58](#_Toc468354178)

[Статья 25. Зоны специального назначения. 59](#_Toc468354179)

[7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 61](#_Toc468354180)

[Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон. 61](#_Toc468354181)

[Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон. 61](#_Toc468354182)

[Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах инженерных коммуникаций (газопровода, ЛЭП). 63](#_Toc468354183)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. 65](#_Toc468354184)

[Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне охраны объектов культурного наследия. 67](#_Toc468354185)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне особо охраняемых природных территорий местного значения. 68](#_Toc468354186)

[Приложение 1. Протокол публичных слушаний 69](#_Toc468354187)

[Приложение 2. Заключение по результатам публичных слушаний 70](#_Toc468354188)

# Введение

Правила землепользования и застройки городского поселения Покровское с картой (схемой) градостроительного зонирования территории городского поселения Покровское разработаны в 2011 г. в соответствии с договором №1 от 7.07.2010года, а также с учётом Градостроительного Кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами Администрации Покровского района, в части не противоречащей ГКРФ.

Правила землепользования и застройки устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности в городском поселении Покровское в целях:

* -обеспечения устойчивого развития городских территорий, сохранения и восстановления окружающей среды и объектов культурного наследия;
* -создания условий для планировочного развития поселения в соответствии с утверждённым генеральным планом;
* -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 аналогичной схеме функционального зонирования, разработанной в составе Генерального плана поселения, с детализацией по видам территориальных зон, отличающихся друг от друга градостроительным регламентом.

# РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОКРОВСКОЕ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления городского поселения Покровское

### Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки городского поселения Покровское

1. Правила землепользования и застройки городского поселения Покровское (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, Покровского района, городского поселения Покровское, генеральным планом городского поселения Покровское и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в городском поселении Покровское 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 городского поселения Покровское, 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, Покровского района и городского поселения Покровское 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 городского поселения Покровское.

6. На период действия закона Орловской области от 10 ноября 2014 года № 1686-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области» Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области осуществляет следующие полномочия органов местного самоуправления по:

1) подготовке схем территориального планирования муниципальных районов, а также по внесению в них изменений;

2) подготовке генеральных планов сельских поселений, а также по внесению в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 2 - 8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) подготовке правил землепользования и застройки сельских поселений, а также по подготовке в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11 - 14 статьи 31 и частями 1 - 3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения;

5) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировок территорий, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) на основании генерального плана сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), правил землепользования и застройки сельского поселения, за исключением полномочий, предусмотренных частями 5 - 12 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) выдаче градостроительных планов земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельских поселений (за исключением данных действий, осуществляемых в целях малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства);

7) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территории двух и более поселений;

8) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (за исключением принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства);

9) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства).

### 

### Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки городского поселения Покровское 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;

генеральный план поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

жилой район - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

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;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - организуются 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;

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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;

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

озелененные территории - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар;

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;

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;

санитарно-защитные зоны - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

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 городского поселения Покровское 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 городского поселения Покровское (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 городского поселения Покровское (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

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.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления городского поселения Покровское, депутаты Совета народных депутатов городского поселения Покровское, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

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

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается главой администрации поселения.

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

1. Настоящими Правилами на территории городского поселения Покровское устанавливаются следующие территориальные зоны:

1.1. Жилые зоны, в том числе подзоны:

- Зона индивидуальными жилой застройки– Ж1;

-Зона застройки средней этажности-Ж2;

-Зона планируемого размещения жилой застройки-Ж3.

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

- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки – О1;

-Зона размещения учреждений образования -О2;

-Зона размещения учреждений здравоохранения- О3;

-Зона размещения объектов культуры и искусства – О4;

--Зона размещения объектов физкультуры и спорта– О5;

– Зона размещения культовых сооружений- О6;

-Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения – О7.

1.3. Производственные зоны, в том числе подзоны:

- Зона размещения предприятий 2 класса санитарной классификации -П1;

- Зона размещения предприятий 3 класса санитарной классификации –П2;

- Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации –П3;

- Зона размещения предприятий 5 класса санитарной классификации –П4;

- Зона планируемого размещения предприятий–П5.

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

- Зона внешней транспортной инфраструктуры-ИТ14

-Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пуктов-ИТ2;

-Зона планируемого размещения инженерно-транспортной инфраструктуры-ИТ3.

1.5. Рекреационные зоны, в том числе подзоны::

- Зона общественных рекреационных территорий – Р1;

-Зона парков, скверов и бульваров-Р2;

-Зона планируемого размещения рекреационных территорий-Р3.

1.6. Зоны сельскохозяйственного использования:

-Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов-Сх1.

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

- Зона кладбища – Сн1;

-Зона планируемого размещения кладбища-Сн2.

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) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Покровского 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 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) градостроительный 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 регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

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; материалов генерального плана поселения, 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 городского поселения Покровское, 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 городского поселения Покровское 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 городского поселения Покровское, 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 городского поселения Покровское.

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 городского поселения Покровское.

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 ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ*

### 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 городского поселения Покровское по собственной инициативе в целях реализации генерального плана поселения, 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 Покровского района, генерального плана городского поселения Покровское), 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 городского поселения Покровское.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Покровского городского 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 образования в сети "Интернет".

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом администрации поселения, Совет народных депутатов городского поселения Покровское 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. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана городского поселения Покровское и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проекту Правил землепользования и застройки городского поселения Покровское и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцию объектов капитального строительства;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок информирования населения поселения о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации правовыми актами Совета народных депутатов городского поселения Покровское.

## *5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ*

## *В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ*

### Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки городского поселения Покровское

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Орловской области, правовыми актами городского поселения Покровское.

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

- несоответствие Правил генеральному плану городского поселения Покровское;

- 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 Покровского района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства 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 поселения 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 городского поселения Покровское 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 городского поселения Покровское 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 поселения 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 поселения 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 поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета народных депутатов поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения. 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 поселения.

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

### Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории городского поселения Покровское

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории городского поселения Покровское регулируются законодательством Российской Федерации, Орловской области, правовыми актами Покровского района, городского поселения Покровское.

# 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, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Схема границ территориальных зон состоит из сводной схемы всей территории поселения (*масштаб 1:5000*).

3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории состоит из сводной схемы всей территории поселения(*масштаб 1:5000*).

4. Участки в составе одной территориальных 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.26-32 настоящих Правил.

### Статья 19. Жилые зоны

**1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием скота и птицы– Ж 1**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Индивидуальные жилые дома; * Блокированные жилые дома. | * Хозяйственные постройки; * Гаражи не более чем на 2 легковые машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; * Открытые места для стоянки автомобилей; * Места хранения мотоциклов, мопедов * Летние кухни; * Отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; * Строения для домашних животных и птицы; * Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани расположенные на приусадебных участках; * Теплицы, оранжереи; * Надворные туалеты; * Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; * Сады, огороды, палисадники; * Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Придомовые зеленые насаждения,   объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);   * Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м; * Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Элементы благоустройства; * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. * Опорные пункты правопорядка; * Отделения связи; * Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Салоны сотовой связи; * Офисы, отделения банков * Библиотеки * Дошкольные образовательные учреждения * Фельдшерско-акушерские пункты * Медицинские кабинеты частной практики, * Аптеки, аптечные пункты * Ветлечебницы без постоянного содержания животных * Спортплощадки; * Спортзалы; * Предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; * Памятники и памятные знаки. | * Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Придомовые зеленые насаждения,   объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);   * Элементы благоустройства; * Опорные пункты правопорядка; * Отделения связи; |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж1

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Не устанавливаются |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  |
| Предельно максимальное | 3 |
| Предельно минимальное | 1 |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| Предельно максимальная | 12 м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |  |
| Предельно максимальный | 50% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 2,2 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,2 м |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливаются.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж1** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.1. | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа | Все участки зоны |
| 1.2 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. | Все участки зоны |
| 1.3 | До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:  от одноэтажного индивидуального и блокированного дома – не менее 3 м;  от двухэтажного индивидуального и блокированного дома – не менее 6 м;  от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;  от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;  от стволов деревьев – 5 м;  от кустарников – 1,5 м. | Все участки зоны |
| 1.4 | В условиях усадебной застройки разрешается строительство одноэтажных гаражей для личного автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест. Площадь на одно машино-место не более 30 м2. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 м, до конька скатной кровли не более 4,5 м. | Все участки зоны |
| 1.5 | Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. | Все участки зоны |
| 1.6 | На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,2 м. | Все участки зоны |
| 1.7 | Содержание скота и птицы допускается в зонах жилой индивидуальной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га | Все участки зоны |
|  | На территории индивидуальной жилой застройки на предоставленных земельных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей и хранение такого автотранспорта, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн |  |
| 1.8 | При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. | Все участки зоны |
| **2** | **Санитарно-гигиенические и экологические требования** | Все участки зоны |
| 2.1 | Местную канализацию организовывать с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4м от границ участка домовладения. | Все участки зоны |
| 2.2 | Хозяйственные площадки в жилой зоне предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее чем 100 м от входа в дом. | Все участки зоны |
| 2.3 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 4м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 10м. | Все участки зоны |
| 2.4 | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.27 настоящих Правил. | Все участки зоны в границах санитарно-защитных зон |
| 2.5 | Для участков, расположенных в границах водоохранных зон, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.26 настоящих Правил. | Все участки зоны в водоохраной зоне |
| 3 | **Требования по охране объектов культурного наследия** |  |
| 3.1 | При реконструкции и новом строительстве - строгое соблюдение красных линий (линий застройки) улиц | Все участки зоны |
| 3.2 | Проведение земляных работ (отрывка траншей, котлованов и пр.) под надзором археологов | Все участки зоны |
| 3.3 | Новое строительство должно проводиться с учетом традиционных типологических характеристик архитектурно-градостроительного окружения, сложившегося масштаба среды и в случаи разрешения органов культуры и искусства. | Все участки зоны |
| 3.4 | Изменение разрешенного использования при условии положительного заключения уполномоченного органа с сфере охраны объектов культурного наследия | Все участки зоны |

**2.Зона застройки средней этажности- Ж2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | |
| * Многоквартирные жилые дома средней этажности блокированного и секционного типа с числом секций не более 10, с приквартирными участками; * Жилые дома для малосемейных гостиничного типа; * Общежития; * Специальные дома системы социального обслуживания населения. | * Дворы общего пользования; * Гостевые автостоянки, парковки; * встроенные, сблокированные и отдельно стоящие гаражи; * Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома; * Встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов; * Группы сараев для скота и птицы (от 8 до 30 блоков) за пределами жилой зоны; | |
|  | * Площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом; * Отдельно стоящие беседки и навесы для отдыха и игр детей; * Площадки для отдыха взрослого   населения;   * Игровые площадки для детей; * Площадки для сбора мусора; * Хозяйственные площадки; * Придомовые зеленые насаждения, палисадники, клумбы, благоустройство придомовых территорий; * Общественные зеленые насаждений | |
|  | (сквер, сад);   * Элементы малых архитектурных форм, благоустройство территории; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения * Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 кв. * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту; | |
|  | * Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;   Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка. | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | |
| * Гостиницы не более 35 мест; * Офисы; * Отделения банков; * Библиотеки; * Дошкольные образовательные учреждения; | | * Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, | |
| * Средние общеобразовательные учреждения; * Физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные плавательные бассейны общего пользования, квартальные спортивно-оздоровительные центры; * Фельдшерско-акушерские пункты, | | * Придомовые зеленые насаждения,   объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);   * Элементы благоустройства; * Опорные пункты правопорядка; * Отделения связи; * Гаражи служебного транспорта; | |
| * амбулаторно-поликлинические учреждения; * Аптеки, аптечные пункты; * Отделения связи; * Предприятия общественного питания не более чем 30 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; * Бани, сауны общего пользования; * Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения, отдельно стоящие, встроенные или пристроенных к жилым домам; * Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных; * Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; * Огороды\* | |  | |

***\* - изменения внесены ООО «НАДИР+» 2014г.***

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж2

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Не устанавливаются |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |  |
| Предельно максимальное | 5 |
| Предельно минимальное | 1 |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| Предельно максимальная | 20 м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |  |
| Предельно максимальный | 50% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,0 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,0 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж2** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.1. | Расстояние между крайними строениями и группами строений следует принимать на основании расчета инсоляции и освещенности, учета противопожарных и зооветеринарных требований. При этом расстояние между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15м, а высотой 4 этажа и более- не менее 20м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10м. | Все участки зоны |
| 1.2 | Площадь озеленения территории микрорайона должна быть не менее 6 кв.м на человек, или не менее 25% площади микрорайона. | Все участки зоны |
| 1.3 | Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется по таблице.   |  |  | | --- | --- | | Площадки | Уделные размеры площадок,кВ.м\чел. | | для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | | для отдыха взрослого населения | 0,1 | | для занятия физкультурой | 2,0 | | для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 | | для стоянки автомобилей | 0,8 | | Все участки зоны |
| 1.4 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  -для игр детей – не менее 12м;  -для отдыха взрослого населения - не менее 10м;  -для занятия физкультурой - не менее 10м;  -для хозяйственных целей - не менее 20м;  -для выгула собак - не менее 40м;  -для стоянки автомобилей - не менее 10-50м. | Все участки зоны |
| 1.5 | Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории домов не допускается. | Все участки зоны |
| 1.6 | Расстояние от площадок с мусорными контейнерами до окон жилых домов не менее 20м, но не более 100м, площадки должны примыкать к сквозным проездам. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. | Все участки зоны |
| 1.7 | Микрорайоны с застройкой до 5 этажей обслуживаются однополосными проездами. | Все участки зоны |

**3.Зона планируемого размещения жилой застройки- Ж3.**

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

Устанавливается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Ж3, с учетом ведущего типа застройки (индивидуальная жилая, малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная).

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Ж3:

Устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Ж3, с учетом ведущего типа застройки (индивидуальная жилая, малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная).

3).Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж3:

Устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Ж3.

### Статья 20. Общественно-деловые зоны

**1.Зона многофункциональной общественно-деловой застройки- О1.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Администрация поселения, района; * Офисы; * Отделения банков, пункты обмена валюты; * Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; * Молочные кухни; * Медицинские кабинеты частной практики; * Аптеки, аптечные пункты; * Предприятия общественного питания; * Службы доставки питания по заказу; * Магазины продовольственные и промтоварные; * Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.; * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские; * Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; * Отделения связи, почтовые отделения; * Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных; * Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; * Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения; * Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; * Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Индивидуальные жилые дома, жилые дома среднеэтажные; * Культовые здания и сооружения; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения. | * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, * Придомовые зеленые насаждения, * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Элементы благоустройства; |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны О1

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | Не устанавливаются |
| **Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальное | 4 |
| Предельно минимальное | 1 |
| **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальная | 16 м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| Предельно максимальный | Не устанавливаются |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м |

**2.Зона размещения учреждений образования- О2.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Общеобразовательные школы; * Детские сады; * Ясли; * Среднеспециальные учебные заведения; * Высшие учебные заведения и их филиалы; * Лицеи. | * Общежития, связанные с учебными заведениями; * Учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; * Физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры; * Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, связанные с обслуживанием данной зоны. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Сооружения для постоянного и временного хранения автомобилей. | * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны О2

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | Не устанавливаются |
| **Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальное | 5 |
| Предельно минимальное | 1 |
| **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальная | 20м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| Предельно максимальный | Не устанавливаются |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | 10м |

**3.Зона размещения учреждений здравоохранения- О3.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Фельдшерско-акушерские пункты; * Амбулатории; * Участковые больницы ЦРБ; * Станции скорой медицинской помощи; * Амбулаторно-поликлинические учреждения; * Стационары ЦРБ; * Медицинские кабинеты частной практики; * Аптеки, аптечные пункты; * Зуботехнические лаборатории; * Клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; * Диспансеры всех типов; * Отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения; * Специализированные интернаты для детей и взрослых; * Органы социального обеспечения; * Дома временного проживания ветеранов и инвалидов; * Реабилитационные центры. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для учреждений медицинского назначения); * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Малоэтажные жилые дома для персонала, общежития; * Гостиницы; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; * Отделения связи, почтовые отделения; * Культовые здания и сооружения; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки. | * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, * Придомовые зеленые насаждения, * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Элементы благоустройства; * Гаражи служебного транспорта; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | Не устанавливаются |
| **Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальное | 4 |
| Предельно минимальное | 1 |
| **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальная | 16 м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| Предельно максимальный | Не устанавливаются |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 0,9 – 1,8 м  в зависимости от типа объекта |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,8 м |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м |

**4.Зона размещения объектов культуры и искусства- О4.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Библиотеки, архивы, информационные центры; * Клубы; * Дома народного творчества; * Фестивальные площадки; * Музеи; дома-музеи; * Выставочные залы; * Художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов; * Специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы; * Специализированные образовательные учреждения: ДШИ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы; * Средние специальные образовательные учреждения культуры и искусства; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Культовые здания и сооружения; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства О4

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | Не устанавливаются |
| **Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальное | 4 |
| Предельно минимальное | 1 |
| **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальная | 16 м |
| Предельно минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| Предельно максимальный | Не устанавливаются |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м |

**5.Зона размещения объектов физкультуры и спорта- О5.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специализированные образовательные учреждения, ДСШ; * Физкультурно-спортивные комплексы с включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей; * Купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования; * Спортивно-оздоровительные центры; * Специализированные клубы, помещения для игр; * Сауны, массажные кабинеты; * Детские игровые комплексы. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов; * Здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора; * Общественные туалеты; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Культовые здания и сооружения; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства О5

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** | Не устанавливаются |
| **Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальное | 2 |
| Предельно минимальное | 1 |
| **Предельная высота зданий, строений, сооружений** |  |
| Предельно максимальная | 10 м |
| Предельно минимальная | 5 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| Предельно максимальный | Не устанавливаются |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м |

**6.Зона размещения культовых сооружений- О6.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Культовые здания и сооружения, комплексы; * Воскресная школа; * Дома временного пребывания, в т.ч. гостиницы; * Жилые дома церковного причта; * Мастерские и хозяйственные службы; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; по нормативу; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки и парковки; * Площадки для сбора мусора; * Общественные туалеты; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан; * Специализированные магазины, предприятия общественного питания. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны О6:

Не устанавливаются, 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.

**7.Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения- О7.**

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

Устанавливается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны.

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

Не устанавливаются и принимается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны, с учетом ведущего типа использования.

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

Устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны.

### Статья 21. Производственные зоны

**1.Зона размещения предприятий 2 класса санитарной классификации –П1.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства второго класса с санитарно-защитной зоной 500 м;, в т.ч.: * Станции биологической очистки; * Производства свеклосахарные; * Открытые хранилища биологически обработанной жидкой фракции навоза; * Склады для хранения ядохимикатов свыше 500 т.; * Производства по обработке и протравлению семян; * Склады сжиженного аммиака; * Сливные станции; * Открытые склады и места перегрузки угля; * Открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд (кроме радиоактивных) и других минералов (серы, серного колчедана, гипса и т.д.). | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Автозаправочные станции; * Ветеринарные лечебницы с содержанием животных; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства П1.

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

**2.Зона размещения предприятий 3 класса санитарной классификации –П2.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м;, в т.ч.: * Производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий; * Производство пива, кваса и безалкогольных напитков; * Мельницы производительностью более 2 т/час, крупорушки, зернообдирочные предприятия и комбикормовые заводы; * Производство по производству растительных масел; * Производство по розливу природных минеральных вод с выделением пахучих веществ; * Свинофермы до 4 тыс. голов. * Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие; * Фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов; * Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров; * Участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов; * Объекты по обслуживанию грузовых автомобилей. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * Автозаправочные станции; * Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Ветеринарные лечебницы с содержанием животных; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Не устанавливаются | |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства П2.

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

**3.Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации -П3.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным) |
| Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:   * Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины; * Производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий; * Элеваторы; * Молочные и маслобойные производства; * Сыродельные производства; * Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час; * Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки; * Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки; * Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн; * Тепличные и парниковые хозяйства; * Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.; * Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции); * Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков; * Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов; * Склады горюче-смазочных материалов; * Склады и открытые места разгрузки зерна; * Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Автозаправочные станции; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства П3.

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

**4.Зона размещения предприятий 5 класса санитарной классификации-П4.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства, в т.ч.: * Хранилища фруктов, овощей, картофеля; * Материальные склады; * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов; * Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров; * Мельницы; * Склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.; * Пункты приема стеклотары; * Малые предприятия и цеха малой мощности по переработке молока-до 10т\сут; * Склады хранения зерна и зернопродуктов; | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Автозаправочные станции; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства П4.

Параметры застройки для зоны П4 не устанавливаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

**5.Зона планируемого размещения предприятий –П5.**

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

Допустимы любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Устанавливается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны.

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

Устанавливаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны, с учетом ведущего типа использования.

Не устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

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

Не устанавливается и принимаются на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны.

### Статья 22.Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

1. **Зона внешней транспортной инфраструктуры - ИТ1**
   1. По территории поселения проходят автомобильные дороги общего пользования:

Региональные дороги общего пользования на территории поселения используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ №1420 от 01.12.1998г.) и отражены в статье 29 настоящих Правил.

1. **Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах**

**населенных пунктов – ИТ2.**

* 1. В зону инфраструктуры транспорта в границах населенных пунктов входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов) и т.д.

В зону инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов входят: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (электро-подстанции, котельные, газораспределительные станции).

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ2***:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * существующие и проектируемые улицы, проезды; * остановочные павильоны * гаражи, стоянки; * автобусные станции и остановки; * автотранспортные предприятия; * отстойно - разворотные площадки общественного транспорта. | * конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов); * площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * объекты гражданской обороны; * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; * мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; * станции технического обслуживания автомобилей; * мойки автомобилей; * автозаправочные станции;   автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе); | Не устанавливаются |

а) Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны ИТ2** |
| 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 |

б) Для следующих объектов транспортной инфраструктуры устанавливаются санитарно-защитные зоны

* Автобусные парки (с ремонтной базой) – санитарно-защитная зона 300 м.
* Автобусные парки до 300 машин - санитарно-защитная зона 100 м.
* Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта – санитарно-защитная зона 50 м.
* Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, – санитарно-защитная зона 100 м.
* Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) – санитарно-защитная зона 50 м.
* Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде в населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5 – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойка автомобилей до двух постов – санитарно-защитная зона 50 м.
* Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.

3). Параметры застройки земельных участков и объектов транспортной инфраструктуры определяются расчетом, утверждаются в составе проекта планировки.

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ2:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **инфраструктура газопроводов** | |
| газопроводы; | ограждение в установленных случаях;установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| газораспределительные станции (ГРС); |
| блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ); |
| газораспределительные пункты (ГРП); |
| шкафные газорегуляторные пункты (ШРП); |
| **электросетевая инфраструктура** | |
| воздушные линии электропередачи; | ограждение в установленных случаях;  установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| кабельные линии электропередачи; |
| опоры воздушных линий электропередачи; |
| наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты); |
| электростанции; |
| электроподстанции; |
| распределительные пункты; |
| трансформаторные подстанции; |
| **объекты связи** | |
| кабельные линии связи; | ограждение в установленных случаях; установка информационных знаков;  благоустройство территории в установленных случаях |
| воздушные линии связи; |
| радиорелейные линии; |
| радиорелейные станции с мачтой или башней |
| **объекты водоснабжения** | |
| хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам;  ограждения в установленных случаях;  информационные знаки. |
| водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные |
| водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные; |
| локальные водопроводы для поливки и мойки территорий, работы фонтанов и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков |
| водозаборные сооружения |
| сооружения водоподготовки |
| насосные станции |
| противопожарные емкости (подземные и наземные) |
| резервуары и водонапорные башни |
| **объекты водоотведения и канализации** | |
| централизованные сети канализации | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам;  ограждения в установленных случаях;  информационные знаки. |
| локальные сети производственной канализации |
| локальные сети канализации жилых и социо-культурных объектов; |
| насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары |
| сливные станции |
| очистные сооружения сточных вод (очистные сооружения, иловые площадки, поля фильтрации, поля орошения биологические пруды глубокой очистки сточных вод) |
| **объекты теплоснабжения** | |
| котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе; | подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей; ограждения в установленных случаях; благоустройство зданий и сооружений; временные стоянки автотранспорта |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются

а) Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры в зоне ИТ2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** | |
| 1 | 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 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:   * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). | | Все участки зоны |
| 3 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | | Все участки зоны |
| 4 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | | Все участки зоны |
| 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 |

1. **Зона планируемого размещения инженерно-транспортной инфраструктуры– ИТ3.**

Зоны выделяется на основе утвержденных в составе документов территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, либо соответствующих зон, зарезервированным для государственных и муниципальных нужд в установленном порядке.

### Статья 23.Рекреационные зоны.

**1.Зона общественных рекреационных территории- Р1.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды**  **разрешенного строительства.** | **Вспомогательные виды разрешенного использования.** |
| * Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды. | * Рекреационно-оздоровительные, эколого-просветительная деятельность; * Лесопарки; * Спортивные и игровые площадки; * Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников). |
| **Условно разрешенные виды**  **использования.** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * Мотели, кемпинги, туристические центры; * Профилактории, санатории; * Интернаты для престарелых; * Кафе, бары, закусочные и другие учреждения; * Общественные туалеты. | Не устанавливаются |

2) Параметры земельных участков и объектов устанавливаются индивидуально по согласованию с уполномоченными органами.

1) 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.  До утверждения в установленном порядке режима использования территорий применяются нормы и правила Региональных нормативов градостроительного проектирования.

**2.Зона парков, скверов и бульваров- Р2.**

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

1) Парки, сады, скверы, бульвары относятся 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.

До утверждения в установленном порядке режима использования парков, садов, скверов, бульваров применяются нормы и правила Региональных нормативов градостроительного проектирования.

2) Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование территории*** | **Ед.изм** | **показатель** |
| *Парки* |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| *Городские сады* |  |  |
| Территория городского сада, общая площадь | га | 3 - 5 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 80 - 90 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 8 - 15 |
| Здания и сооружения | % | 2 - 5 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 6-8 |
| *Скверы* |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| *Бульвары шириной 18 – 25 м.* |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения | % | запрещены |
| Бульвары шириной 25 – 50 м. |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 75 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 23 - 17 |
| Здания и сооружения | % | 2 - 3 |

**3.Зона планируемого размещения рекреационных территорий- Р3.**

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

Допустимы любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Зоны выделяется на основе утвержденных в составе документов территориального планирования зон планируемого размещения объектов рекреационного назначения, либо соответствующих зон, зарезервированным для государственных и муниципальных нужд в установленном порядке.

Не устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

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

### Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования:

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Поля и участки для выращивания сельхозпродукции; * Луга, пастбища; * Огороды; * Личные подсобные хозяйства; * Теплицы; * Коллективные сараи для содержания скота и птицы. | * Подъезды, проезды, разворотные площадки; * Временные стоянки автотранспорта; * Хозяйственные постройки; * Туалеты; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Защитные лесополосы. |
| **Условно-разрешенные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Не устанавливаются | Не устанавливаются |

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

Не устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

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

### Статья 25. Зоны специального назначения.

**1.Зона кладбища -Cн1.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Действующие кладбища; * Кладбища, закрытые на период консервации; * Объекты, связанные с отправлением культа; * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; * Административные здания кладбищ. | | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; * Общественные туалеты; * Благоустройство территорий. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * Культовые здания и сооружения; * Отделения, участковые пункты милиции; * Киоски, временные павильоны розничной торговли; * Оранжереи; * Хозяйственные корпуса. | Не устанавливаются | |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** |  |
| Предельно максимальная | 40 га |
| Предельно минимальная | Не устанавливаются |
| **Площадь мест захоронения** | 65 - 70% |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| максимальный | 5% |

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.

**2.Зона планируемого размещения кладбища –Cн2.**

Зоны выделяются на основе утвержденных в составе документов территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, либо соответствующих зон, зарезервированным для государственных и муниципальных нужд в установленном порядке.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Действующие кладбища; * Кладбища, закрытые на период консервации; * Объекты, связанные с отправлением культа; * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; * Административные здания кладбищ * Культовые здания и сооружения. | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; * Общественные туалеты; * Благоустройство территорий. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь** |  |
| Предельно максимальная | 40 га |
| Предельно минимальная | Не устанавливаются |
| **Площадь мест захоронения** | 65 - 70% |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** |  |
| максимальный | 5% |

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.

### 7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

Границы и режимы использования водоохранных 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.

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

1) от 10 до 50 километров - в размере 100 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.

### 

### Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.

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 второго класса – 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

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.

*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 городских, 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 городских 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 городских населенных пунктах и сложившихся районах городских населенных пунктов, 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.

### 

### Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах инженерных коммуникаций (газопровода, ЛЭП).

*Для газораспределительных сетей* устанавливаются следующие охранные зоны:

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

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

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

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

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

*Для ЛЭП размеры охранных зон:*

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

* до 1 кВ – 2 м.
* 1-20 кВ – 10 м.
* 35 кВ – 15 м.
* 110 кВ – 20 м.
* 150, 220 кВ - 25 м

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) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

в) 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);

г) 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);

д) 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);

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

ж) 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:

**Статья 29. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах транспортной инфраструктуры.**

**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; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

### Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон 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 устанавливают 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 химиические загрязнения источников водоснабжения;

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

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

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

- 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.

### Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне охраны объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Орловской области. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

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

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

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

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Строительство сооружений и объектов в границах охранных зон объектов культурного наследия осуществляется только после согласования проекта строительства с органами культуры и искусства.

### Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне особо охраняемых природных территорий местного значения.

Согласно Решению Совета народных депутатов от 29.09.2008г. «О придании статуса особо охраняемых территорий местного значения урочищу «Верочкина роща» и парку им Е.С.Строева» на соответствующие территории распространяются ограничения их использования.

Использование земельных участков на территории урочища «Верочкина роща» и парка им Е.С.Строева определяется соответствующими уполномоченными органами.

### Приложение 1. Протокол публичных слушаний

### Приложение 2. Заключение по результатам публичных слушаний