### ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### ДЗЕРЖИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

### КАШИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

**Приложение № 1**

**к решению СНД № 64 от 27.10.2016г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки**

**Дзержинского сельского поселения и внесения в них изменений**

**1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Дзержинского сельского поселения**

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения и их определения

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

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Дзержинского сельского поселения

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

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

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

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

**2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

**3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** **Дзержинского сельского поселения**.

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

**4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**;

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

 **5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения**

 Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения

 **6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории Дзержинского сельского поселения**

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Дзержинского сельского поселения

**Раздел 2. Карты градостроительного зонирования территории Дзержинского сельского поселения**

Статья 17. Территориальные зоны, установленные для Дзержинского сельского поселения

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**.

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

Статья 19. Жилые зоны

Статья 20. Общественно-деловые зоны

Статья 21. Производственно-коммунальные зоны.

Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования.

Статья 24. Зоны специального назначения.

Статья 25. Зона военных и иных режимных объектов

Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования

Статья 27. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков.

27.1. Зоны охраны объектов культурного наследия

27.2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям

27.3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

27.4. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов

# Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДЗЕРЖИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

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

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

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

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

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

-создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Воронежской области, Каширского муниципального района и Дзержинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

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

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, 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;

**дорога** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**жилой дом малоэтажный –** включает понятияусадебного индивидуального жилого дома, многоквартирного 2-3 этажного жилого дома, блокированного жилого дома;

**жилой дом усадебный индивидуальный** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной-двух семей;

**жилой дом многоквартирный** - совокупность более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**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 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. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

**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;

**линейно-кабельные сооружения** - линии электропередачи, линии связи

**линейные объекты** - трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

**микрорайон** (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

**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;

**пешеходная зона** - территория, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движения транспорта, за исключением специального, обслуживающего эту территорию;

**полоса отвода автомобильных дорог** - земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

**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;

**проезд** - путь сообщения для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов;

**прибрежные защитные полосы** - устанавливаются внутри водоохранных зон, на территории прибрежной защитной полосы вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

**нормативные требования** - положения, носящие рекомендательный характер; допускаются отступления при соответствующем обосновании при разработке генеральных планов и документации по планировке территории;

**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. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и 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;

**технические (охранные) зоны инженерных сооружений и коммуникаций** - территории, предназначенные для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

**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 Дзержинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям администрации Дзержинского сельского поселения 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) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) 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 Дзержинского сельского поселения (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 предоставление 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 Дзержинского сельского поселения, депутаты Совета народных депутатов Дзержинского сельского поселения, 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 Воронежской области, органов местного самоуправления Каширского муниципального 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 Дзержинского сельского поселения

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

**1.1. Жилые зоны (Ж):**

- зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами - Ж1;

- зона планируемой жилой застройки индивидуальными усадебными жилыми домами - Ж1п;

**1.2. Общественно-деловые зоны (О):**

- многофункциональная общественно-деловая зона- О1;

- зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения - О1п

 **1.3. Производственно-коммунальные зоны (П)**

- зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий - П1

-зона планируемого размещения объектов производственно-коммунального назначения Пп

**1.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ):**

~~-~~ инженерной и транспортной инфраструктуры (улиц и дорог) внутри населенных пунктов - ИТ1;

- внешнего автомобильного транспорта- ИТ2

- железнодорожного транспорта -ИТ3

**1.5. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх):**

- сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - Сх1

- сельскохозяйственного использования на землях сельхозназначения - Сх2

- зона садоводства и дачного хозяйства в составе земель сельхозназначения -Сх3

- зона фермерских хозяйств -Сх4

**1.6. Зоны специального назначения (СН):**

- кладбищ - СН1;

- зона планируемого размещения объектов спецназначения –СН2п

 **1.7. Зона военных и иных режимных объектов (СР):**

 - зона военных и иных охраняемых объектов СР1

**1.8. Зоны водных объектов общего пользования (В):**

- зона водных объектов общего пользования - прудов и обводненных карьеров – В1

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от параметров разрешенного использования и специфики объектов капитального строительства и земельных участков. Участки градостроительного зонирования образуются планировочными единицами и отдельными земельными участками, расположенными в разных частях населенного пункта (поселения).

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

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

 5. Границы территориальных зон и участков градостроительного зонирования имеют текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

 6. На карте градостроительного зонирования отображены объекты культурного наследия, водных объектов общего пользования, земель сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель иных категорий.

 7. На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

 8. 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.

 9. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

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

 - видов территориальных зон.

 10. 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.

 11. 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 Воронежской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

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

12. 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.

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

1) природно-экологические факторы:

- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

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

2) техногенные факторы:

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

- объектов электроэнергетики и их санитарно-защитные и охранные зоны,

- объекты связи и иные объекты, создающие электромагнитные поля и их санитарно-защитные зоны и зоны ограничений;

- газораспределительных сети и их охранные зоны;

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

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

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

15. 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.

 16. 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.

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

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

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

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

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

### Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 10. 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.

Комиссия обобщает полученные заключения уполномоченных органов, готовя сводное заключение о принципиальной возможности или невозможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В случае принципиальной невозможности предоставления указанного разрешения, комиссия готовит проект мотивированного отказа для рассмотрения главой администрации поселения.

В случае принципиальной возможности предоставления указанного разрешения, комиссия направляет главе администрации поселения заключении для принятия решения о проведении публичных слушаний. В заключении обязательно указываются границы территории (зоны, подзоны, участка градостроительного зонирования), на которой необходимо проводить публичные слушания.

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.

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

### Статья 11. Общий 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 Дзержинского сельского поселения.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

 Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные ст.10 настоящих Правил.

### Статья 12. 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 Дзержинского сельского поселения.

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

## 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

## ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией Дзержинского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории готовится на основании генерального плана Дзержинского сельского поселения и настоящих Правил.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Воронежской области и правовыми актами Дзержинского сельского поселения.

4. Подготовленная документация по планировке территории, до ее утверждения, подлежит опубликованию и обсуждению на публичных слушаниях с участием:

1) всех жителей поселения (населенного пункта), правообладателей недвижимости и заинтересованных лиц, в случаях, если документация по планировке территории, требует внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения;

2) правообладателей смежных земельных участков, граждан, проживающих в пределах территориальной зоны (территориальных зон), в границах которой расположен земельный участок (земельные участки), применительно к которому осуществляется подготовка документации по планировке территории. В случае, если документация по планировке подготавливается на объект (объекты), которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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 течении семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии официального сайта) и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

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

## 4. ПОЛОЖЕНИЯ 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 Дзержинского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проекту Правил землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения 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 Дзержинского сельского 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 и правовых актов Совета народных депутатов Дзержинского сельского поселения.

##  5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

## В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Дзержинского сельского поселения

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Дзержинского сельского поселения.

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

- несоответствие Правил генеральному плану Дзержинского сельского поселения;

- 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 Воронежской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

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

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

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

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

5. Глава администрации Дзержинского сельского 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, Воронежской области, правовыми актами Дзержинского сельского поселения и настоящими Правилами.

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 Дзержинского сельского поселения 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.

7. 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.

8. 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.

9. Совет народных депутатов Дзержинского сельского 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.

10. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации поселения.

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. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Дзержинского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Каширского муниципального района, Дзержинского сельского поселения.

# Раздел 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования**

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

2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из сводной карты (схемы) зонирования всей территории поселения, совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории, и фрагмента карты (схемы) границ территориальных зон существующей части поселка им. Дзержинского и поселка 40 лет Октября, также совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории населенных пунктов.

3. На картах (схемах) градостроительного зонирования населенных пунктов и на карте (схеме) зонирования сельского поселения в обязательном порядке наносятся границы зон с особыми условиями использования, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и режим использования которых приводится в статье 27 настоящих Правил.

4. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил.

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) цифрового обозначения населенного пункта поселения, отделенного от кода территориальной зоны косой чертой;

3) собственного номера участка градостроительного зонирования, отделенного от цифрового обозначения населенного пункта поселения косой чертой.

5. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

### Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) иные показатели.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования. Обязательным условием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке  основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

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

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

### Статья 19. Жилые зоны

Территория поселка им. Дзержинского разделена полосой отвода железной дороги на западную и восточную часть. В западной части поселка сетка улиц прямоугольная и вытянутая вдоль линии железной дороги. Эта часть поселка застроена в основном индивидуальными одноэтажными жилыми домами с приусадебными участками при них. Связь с восточной частью осуществляется через переезд в северной части поселка. Кварталы жилой застройки имеют в основном четырехугольную форму**.** В юго-восточной части поселка один квартал образован секционными домами малой этажности (2 этажа).

Восточная часть поселка застроена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками при них. Уличная сеть в восточной части поселка обеспечивает хорошую связь жилой зоны с железнодорожным переездом, железнодорожной станцией, с западной частью поселка.

Жилая зона поселка 40 лет Октября расположена вокруг обводненного карьера, и представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками при них.

 В соответствии со ст. 31 п.1 Гр К РФ, подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселения, а также к частям территорий поселения, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений.

 Градостроительные зоны в границах населенных пунктов пос. им. Дзержинского и пос. 40 Лет Октября определяются по фактическому использованию.

 Жилые зоны поселка им. Дзержинского и поселка 40 лет Октября предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке малоэтажными усадебными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

**19.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1**

 Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами усадебного типа и предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

 На территории Дзержинского сельского поселения выделяется 34 участка градостроительного зонирования зоны застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе:

- в поселке им. Дзержинского выделяется 32 участков;

- в поселке 40 Лет Октября выделяется 2 участка.

**19.1.1. Описание прохождения границ зон застройки малоэтажными жилыми домами Ж1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| 1.Поселок им. Дзержинского |
| Ж1/1/1 | Граница участка зоны проходит от точки пересечения С стороны пер. Спокойный и З границы НП в СВ направлении по границе НП до пересечения с З стороной ул. Свободы, далее в Ю направлении по З стороне ул. Свободы до С стороны пер. Спокойный, затем в З направлении по С стороне пер. Спокойный до границы НП. |
| Ж1/1/2 | Граница участка зоны проходит от точки пересечения В стороны ул. Свободы и С границы НП в В направлении по границе НП до З стороны ул. Ленина, далее в Ю направлении по З стороне ул. Ленина до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 22, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 25, после в С направлении по В стороне ул. Свободы до С границы НП. |
| Ж1/1/3 | Граница участка зоны проходит от точки пересечения В стороны ул. Ленина и С границы НП в В направлении по границе НП до З стороны ул. Школьная, далее в Ю направлении по З стороне ул. Школьная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 26, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 23, после в С направлении по В стороне ул. Ленина до С границы НП. |
| Ж1/1/4 | Граница участка зоны проходит от точки пересечения В стороны ул. Школьная и С границы НП в В направлении по границе НП до З стороны ул. Железнодорожная, далее в Ю направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 26, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 21, после в С направлении по В стороне ул. Свободы до С границы НП. |
| Ж1/1/5 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 27 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 24, далее в Ю направлении по З стороне ул. Ленина до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Ленина, 38, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 51, после по В стороне ул. Свободы до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 27. |
| Ж1/1/6 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 25 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная,30, далее в Ю направлении по З стороне ул. Школьная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Школьная, 46, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 43, после по В стороне ул. Ленина до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 25. |
| Ж1/1/7 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 25 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 30, далее в Ю направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Железнодорожная, 50, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 41, после по В стороне ул. Школьная до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 25. |
| Ж1/1/8 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 57 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 40, далее в Ю направлении по З стороне ул. Ленина до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Ленина, 56, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 71, после по В стороне ул. Свободы до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 57. |
| Ж1/1/9 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 45 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная,50, далее в Ю направлении по З стороне ул. Школьная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Школьная, 58, затем в З направлении по ЮЗ стороне этого участка и по ЮЗ стороне ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 51 до ЮЗ угла последнего, после по В стороне ул. Ленина до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 45, исключая ЗУ, находящийся по адресу: ул. Школьная, 50 и фактически занимаемый зданием администрации. |
| Ж1/1/10 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 49 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 52, далее в Ю направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Железнодорожная, 70, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 63, после по В стороне ул. Школьная до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 49. |
| Ж1/1/11 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 77 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 60, далее в Ю направлении по З стороне ул. Ленина до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Ленина, 82, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 99, после по В стороне ул. Свободы до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 77. |
| Ж1/1/12 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 53 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная,64, далее в Ю направлении по З стороне ул. Школьная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Школьная, 82, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 71, после по В стороне ул. Ленина до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 53. |
| Ж1/1/13 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 67 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 74, далее в Ю направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Железнодорожная, 90, затем в З направлении по С стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 87, после по В стороне ул. Школьная до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 67. |
| Ж1/1/14 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 103 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 84, далее в Ю направлении по З стороне ул. Ленина до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Ленина, 102, затем в З направлении по С стороне пер. Спокойный до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 123, после по В стороне ул. Свободы до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Свободы, 103. |
| Ж1/1/15 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 77 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 86, далее в Ю направлении по З стороне ул. Школьная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Школьная, 106, затем в З направлении по С стороне пер. спокойный до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 93, после по В стороне ул. Ленина до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Ленина, 77. |
| Ж1/1/16 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 91 в В направлении по Ю стороне проезда, соединяющего ул. Свободы и ул. Железнодорожная до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 96, далее в Ю направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу ул. Железнодорожная, 116, затем в З направлении по С стороне пер. Спокойный до ЮЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 109, после по В стороне ул. Школьная до СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 91. |
| Ж1/1/17 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Железнодорожная и границы НП в В направлении по границе НП до З стороны ул. Восточная, далее в Ю направлении по З стороне ул. Восточная до пересечения с СВ стороной ул. Пионерская, затем в СЗ направлении по СВ стороне ул. Пионерская до пересечения с В стороной ул. Железнодорожная, после в С направлении по В стороне ул. Железнодорожная до пересечения с границей НП. |
| Ж1/1/18 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Восточная и границей НП в В, Ю и ЮВ направлениях по границе НП до В угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Пионерская, 2, далее в ЮЗ направлении по ЮВ стороне этого участка до СВ стороны ул. Пионерская, затем в СЗ направлении по СВ стороне ул. Пионерская до В стороны ул. Восточная, после в С направлении по В стороне ул. Восточная до границы НП. |
| Ж1/1/19 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Железнодорожная и ЮЗ стороны ул. Пионерская в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Пионерская до З стороны ул. Восточная, далее в Ю направлении по З стороне ул. Восточная до С стороны ул. Полевая, затем в З направлении по С стороне ул. Полевая до В стороны ул. Железнодорожная, после в С направлении по В стороне ул. Железнодорожная до ЮЗ стороны ул. Пионерская. |
| Ж1/1/20 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Восточная и ЮЗ стороны ул. Пионерская в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Пионерская до З стороны ул. Молодежная, далее в Ю направлении по З стороне ул. Молодежная до С стороны ул. Полевая, затем в З направлении по С стороне ул. Полевая до В стороны ул. Восточная, после в С направлении по В стороне ул. Восточная до ЮЗ стороны ул. Пионерская. |
| Ж1/1/21 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Молодежная и ЮЗ стороны ул. Пионерская в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Пионерская до З стороны ул. Советская, далее в Ю направлении по З стороне ул. Советская до С стороны ул. Солнечная, затем в З направлении по С стороне ул. Солнечная до В стороны ул. Молодежная, после в С направлении по В стороне ул. Молодежная до ЮЗ стороны ул. Пионерская. |
| Ж1/1/22 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Советская и ЮЗ стороны ул. Пионерская в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Пионерская до С стороны ул. Солнечная, далее в З направлении по С стороне ул. Солнечная до В стороны ул. Советская, затем в С направлении по В стороне ул. Советская до ЮЗ стороны ул. Пионерская, исключая ЗУ, расположенные по адресам: ул. Пионерская, 1 и ул. Солнечная, 2 фактически занимаемые клубом и амбулаторией соответственно. |
| Ж1/1/23 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Молодежная и Ю стороны ул. Солнечная в В направлении по Ю стороне ул. Солнечная до СЗ стороны ул. Новая, далее в ЮВ направлении по СЗ стороне ул. Новая до СВ стороны ул. Полевая, затем в СЗ направлении по СВ стороне ул. Полевая до В стороны ул. Молодежная, после в С направлении по В стороне ул. Молодежная до Ю стороны ул. Солнечная. |
| Ж1/1/24 | Граница участка зоны проходит от пересечения Ю стороны ул. Солнечная и ЮВ стороны ул. Новая в В направлении по Ю стороне ул. Солнечная до СЗ стороны ул. Воронежская, далее в ЮЗ направлении по СЗ стороне ул. Воронежская до С стороны ул. Полевая, затем в З направлении по С стороне ул. Полевая до ЮВ стороны ул. Новая, после в СВ направлении по ЮВ стороне ул. Новая до Ю стороны ул. Солнечная, исключая ЗУ, расположенный по адресу: ул. Солнечная, 7 и фактически занимаемый столовой. |
| Ж1/1/25 | Граница участка зоны проходит от пересечения ЮВ стороны ул. Воронежская и ЮЗ стороны ул. Пионерская в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Пионерская до СВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Воронежская, 1, далее по ЮВ сторонам ЗУ, расположенных с ЮВ стороны ул. Воронежская до ЮВ стороны ул. Полевая, затем в СЗ направлении по ЮВ стороне ул. Полевая до ЮВ стороны ул. Воронежская, после в СВ направлении по ЮВ стороне ул. Воронежская до ЮЗ стороны ул. Пионерская, исключая ЗУ, расположенный по адресу: ул. Воронежская, ??? фактически занимаемый баней. |
| Ж1/1/26 | Граница участка зоны проходит от пересечения В стороны ул. Жукова и ЮЗ стороны ул. Полевая в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Полевая до пересечения с границей НП, далее по ломаной линии в Ю, ЮЗ, Ю, ЮЗ и ЮВ направлениях по границе НП до пересечения с СВ стороной ул. Тельмана, затем в СЗ направлении по СВ стороне ул. Тельмана до пересечения с В стороной ул. Жукова, после в С направлении по В стороне ул. Жукова до ЮЗ стороны ул. Полевая, исключая ЗУ, расположенный по адресу: ул. Тельмана, ???, и фактически занимаемый зданием начальной школы совмещенной с амбулаторией |
| Ж1/1/27 | Граница участка зоны проходит от пересечения границы НП и Ю стороны ул. Полевая в В направлении до З стороны ул. Жукова, далее в Ю направлении по З стороне ул. Жукова до пересечения с ЮЗ стороной ул. Тельмана, затем в ЮВ направлении по ЮЗ стороне ул. Тельмана до Ю границы НП, после в СЗ и СВ направлениях по границе НП до Ю стороны ул. Полевая. |
| Ж1/1/28 | Граница участка зоны проходит от пересечения ЮЗ стороны ул. Тельмана и ЮВ стороны ул. Жукова в ЮВ и З направлениях по ЮЗ стороне ул. Тельмана до пересечения с СВ стороной ул. Жукова, далее в СЗ направлении по СВ стороне ул. Жукова до ЮЗ стороны ул. Тельмана. |
| Ж1/1/29 | Граница участка зоны включает в себя ЗУ, расположенные по адресам: ул. Железнодорожная ??? |
| Ж1/1/30 | Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 143 в ЮВ направлении по СВ стороне этого участка до З стороны ул. Железнодорожная, далее в ЮЗ направлении по З стороне ул. Железнодорожная до ЮВ угла ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 147 далее в СЗ направлении по ЮЗ стороне этого участка до его ЮЗ угла, затем в СВ направлении по СЗ сторонам ЗУ 147, 145, 143 по ул. Железнодорожная до СЗ угла последнего. |
| Ж1/1/31 | Граница участка зоны включает в себя ЗУ, расположенные по адресам: ул. Железнодорожная 131, 133, 135, 137, 139, 141. |
| Ж1/1/32 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, 129. |
| 2. Поселок 40 Лет Октября |
| Ж1/2/1 | Граница участка зоны проходит от пересечения З границы НП и С стороны ул. 40 лет Октября в С, В и Ю направлениях по границе НП до С стороны ул. 40 лет Октября, далее в З направлении по С стороне этой улицы до З границы НП. |
| Ж1/2/2 | Граница участка зоны проходит от пересечения З границы НП и Ю стороны ул. 40 лет Октября в В направлении по Ю стороне ул. 40 лет Октября до границы НП, далее в В, Ю, З, Ю, З и С направлениях по границе НП до Ю стороны ул. 40 лет Октября, исключая водный объект, ??? и территорию кладбища |

**19.1.2. Градостроительный регламент зоны застройки** **усадебными индивидуальными жилыми домами.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| * Для индивидуального жилищного строительства
* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* Для ведения личного подсобного хозяйства
* Блокированная жилая застройка
* Коммунальное обслуживание
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * хозяйственные постройки;
* гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;
* закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны
* открытые места для стоянки автомобилей;
* гаражи для хранения маломерных судов;
* места хранения мотоциклов, мопедов
* летние кухни;
* отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
* строения для домашних животных и птицы;
* отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
* теплицы, оранжереи;
* надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* сады, огороды, палисадники;
* открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
* площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* объекты гражданской обороны,
* придомовые зеленые насаждения,
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Ведение огородничества
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
* Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов*** |
| * блокированные жилые дома
* многоквартирные жилые дома
* временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
* магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м
* гостиницы не более 20 мест
* центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения
* дошкольные образовательные учреждения
* фельдшерско-акушерские пункты
* аптеки, аптечные пункты
* спортплощадки;
* приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.
* парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
* отделения связи;
* предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
* опорные пункты правопорядка;
* памятники и памятные знаки.
* Объекты гаражного назначения
* Обеспечение внутреннего правопорядка
* Среднеэтажная жилая застройка
* Общественное использование объектов капитального строительства
* Предпринимательство
* Отдых (рекреация)
 | * сооружения локального инженерного обеспечения,
* надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем)
* здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* спортивные площадки без установки трибун для зрителей,
* гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания,
* гостевые автостоянки,
* площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения)
* благоустройство территории
* объекты гражданской обороны,
* зеленые насаждения,
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

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

|  |
| --- |
| **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** |
| Максимальные | 5 000 кв. м |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| Минимальные для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения объектов капитального строительства | 100 кв.м |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное | 3 этажа |
| Максимальная высота вспомогательных строений  | 3,5м |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
| Максимальный | 60% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3 м |
| **Иные показатели** |
| максимальная высота оград по границам участка | 1.8 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства допускается при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений  |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов |
| 6 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях.  |
| 7 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 8 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 10 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 12 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |
| 13 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления |
| 14 | Отступ от границ смежных земельных участков: - до жилого дома усадебного типа-3м- до постройки для содержания скота и птицы -4м- до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.)- 1м - от стволов деревьев-2мРасстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

**19.2. Зона планируемого размещения жилой застройки**

**19.2.1. Зона планируемого размещения жилой застройки усадебными индивидуальными жилыми домами - Ж1п**

На территории Дзержинского сельского поселения в поселке им. Дзержинского выделяется 2 участка зоны застройки планируемого размещения малоэтажной жилой застройки.

 Описание прохождения границ зоны планируемого размещения жилой застройки:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1п/1/1 | Граница участка зоны проходит от пересечения Ю стороны пер. Спокойный и З границы НП в В направлении по Ю стороне пер. Спокойный до границы НП, далее в Ю направлении по границе НП до С стороны ул. Южная, затем в З направлении по С стороны ул. Южная до З границы НП, после в С направлении по границе НП до Ю стороны пер. Спокойный. |
| Ж1п/1/2 | Граница участка зоны проходит от пересечения Ю стороны ул. Южная и З границы НП в В направлении по Ю стороне ул. Южная до границы НП, далее в Ю, З и С направлениях по границе НП до Ю стороны ул. Южная. |

**19.2.2. Градостроительный регламент зон планируемого размещения жилой застройки Ж1п**

1). Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков в зоне Ж1п:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* Для индивидуального жилищного строительства
* Среднеэтажная жилая застройка
* Блокированная жилая застройка
* Коммунальное обслуживание
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Ведение огородничества
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* коммунальное обслуживание
* обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Общественное использование объектов капитального строительства
* Предпринимательство
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж1п

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные | 600 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий,** **строений, сооружений** |
| Максимальное | 4 этажа |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 60% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, использование надземного и подземного пространства допускается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Ж( )п при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений  |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов |
| 6 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях.  |
| 7 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 8 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 10 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 12 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |
| 13 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления |

### Статья 20. Общественно-деловые зоны

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах также включены существующие жилые дома, гаражи.

**20.1. Многофункциональная общественно-деловая зона - О1**

Здания культурно-бытового обслуживания размещены преимущественно в центральной части поселка - здание администрации, в котором также находится почтовое отделение, здание клуба, школа со спортивной площадкой, магазины, ФАП, амбулатория. В восточной части поселка располагается здание детского сада, ныне не действующего, требующее капитального ремонта.

На территории Дзержинского сельского поселения в поселке им. Дзержинского выделяется 7 участков многофункциональной общественно-деловой зоны

**20.1.1. Описание прохождения границ участков многофункционального общественно-деловой зоны О1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| О1/1/1 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 50 фактически занимаемого зданием администрации |
| О1/1/2 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Школьная, 60 фактически занимаемого зданием школы |
| О1/1/3 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенных по адресам: ул. Пионерская 1 и ул. Солнечная 2, фактически занимаемых клубом и амбулаторией соответственно. |
| О1/1/4 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Солнечная 7 фактически занимаемого столовой. |
| О1/1/5 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Воронежская фактически занимаемого баней. |
| О1/1/6 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, расположенного по адресу: ул. Тельмана фактически занимаемого зданием начальной школы и амбулаторией. |
| О1/1/7 | Граница участка зоны совпадает с внешними границами ЗУ, фактически занимаемого церковью. |

**20.1.2. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой зоны О1**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Административные учреждения;
* Гостиницы, общежития;
* Отделения банков;
* Библиотеки, клубы;
* Дошкольные образовательные учреждения;
* Средние общеобразовательные учреждения;
* Физкультурно-спортивные комплексы, спортивные и игровые площадки;
* Бани;
* Амбулаторно-поликлинические учреждения;
* Аптеки, аптечные пункты;
* Предприятия общественного питания;
* Магазины продовольственные и промтоварные;
* Открытые мини рынки;
* Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;
* Отделения связи, почтовые отделения;
* Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;
* Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
* Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;
* Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
* Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.
* Предпринимательство
* Общественное использование объектов капитального строительства
* Отдых (рекреация)
* Коммунальное обслуживание
* Обеспечение внутреннего правопорядка
* Историко-культурная деятельность;
* Земельные участки (территории) общего пользования.
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным 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 (сквер, аллея, бульвар, сад);
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
* Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* Для индивидуального жилищного строительства
* Среднеэтажная жилая застройка
* Блокированная жилая застройка
* Производственная деятельность
 | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Гаражи служебного транспорта,
* Гостевые автостоянки;
* Площадки для сбора мусора;
* Зеленые насаждения;
* Благоустройство территории, малые архитектурные формы;
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны О1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  200 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное | 3 этажа |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 80 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей использование надземного и подземного пространства допускается только при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений  |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов |
| 6 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 7 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях.  |
| 8 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 9 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 10 | Соблюдение требований по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 11 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 12 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 13 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 14 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |
| 15 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления |

**20.2. Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения - О1п**

Согласно документам территориального планирования, Дзержинского сельского поселения в поселке им. Дзержинского выделяется 2 участка зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения.

В соответствии с генеральным планом Дзержинского сельского посе, в новых границах населенного пункта выделяются два участка общественно-деловой зоны - О1п/1/1 и О1п/1/2, расположенные к северу от въезда в поселок им. Дзержинского на территории бывшей фермы.

 **20.2.1. Градостроительный регламент зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения О1п:**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1п:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| * Предпринимательство
* Общественное использование объектов капитального строительства
* Отдых (рекреация)
* Коммунальное обслуживание
* Обеспечение внутреннего правопорядка
* Историко-культурная деятельность;
* Земельные участки (территории) общего пользования.
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* Для индивидуального жилищного строительства
* Среднеэтажная жилая застройка
* Блокированная жилая застройка
* Производственная деятельность
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов

капитального строительства зоны О1п

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные | 1200 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий,** **строений, сооружений** |
| Максимальное | 4 этажа |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 60 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков О1п

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Проектирование и строительство новых зданий и сооружений, использование надземного и подземного пространства допускается только на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны О1п при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений  |
| 2 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается |
| 3 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 4 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов |
| 5 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 6 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях.  |
| 7 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 8 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод |
| 9 | Соблюдение требований по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 10 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием(при необходимости) |
| 11 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 12 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |
| 14 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления |

**Статья 21. Производственно-коммунальные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

* 1. **Зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий - П1**

На территории Дзержинского сельского поселения выделяется 2 участка производственной зоны П1/1/1 и П1/1/2. Зона включает стоящие на кадастровом учете участки производственно-складского назначения для размещения сельскохозяйственных предприятий и коммунально-складских объектов пятого класса санитарной опасности с санитарно-защитной зоной 50м.

**21.1.2. Градостроительный регламент зоны П1**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Мастерские по ремонту сельхозтехники;
* Материальные склады;
* Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки
* Хранилища овощей, картофеля, зерна;
* Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению).
* Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.
* Склады горюче-смазочных материалов; станции технического обслуживания; пожарные части;
* Тепличные и парниковые хозяйства.
* Бытовое обслуживание
* Коммунальное обслуживание
* Животноводство
* Обеспечение сельскохозяйственного производства
* Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
* Производственная деятельность
* Легкая промышленность
* Пищевая промышленность
* Фармацевтическая промышленность
* Строительная промышленность
* Энергетика
* Связь
* Склады
* Целлюлозно-бумажная промышленность
* Автомобилестроительная промышленность
* Нефтехимическая промышленность
* Обслуживание автотранспорта
* Объекты придорожного сервиса
* Земельные участки(территории) общего пользования.
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* Площадки для отдыха персонала предприятия
* 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.);
* Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности;
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* АЗС.
* Предпринимательство
* Ветеринарное обслуживание
 | * открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* Гаражи служебного транспорта;
* Зеленые насаждения;
* Объекты пожарной охраны.
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны П1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,** **сооружений** |
| Максимальная высота | 15 метров |
| Максимальная высота за пределами границ населенного пункта |  35 метров |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 75 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |
| **Иные показатели** |
| Максимальный размер санитарно-защитной зоны  | 50 м |

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

###

|  |  |
| --- | --- |
|  № п/п | Вид ограничения |
| 1 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П1 и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений |
| 3 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 4 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 5 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 6 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 7 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 8 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 9 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 10 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 12 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**21.2. Зона планируемого размещения объектов производственно-коммунального назначения Пп**

Участок зоны планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения на территории поселка им. Дзержинского выделяется для размещения индустриального парка.

**21.2.1. Описание прохождения границ участка зоны Пп**

На территории Джержинского сельского поселения выделяется 1 участок зоны размещения промышленных, с/х предприятий и коммунально-складских объектов:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание границ**  |
|
| **поселок им. Дзержинского** |
| Пп/1/1 | Участок планируемой зоны расположен в восточной части населенного пункта: с С ограничен Ю границей земельного участка с кадастровым номером 36:13:3100001:54, Ю границей СНТ «Маяк, а также совпадает с границей Дзержинского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области с Новоусманским муниципальным районом, с В – З границей земельного участка с кадастровым номером 36:13:0000000:341, с Ю – Ю границами земельных участков с кадастровыми номерами 36:13:3100007:37, 36:13:3100007:38, С границей земельного участка с кадастровым номером 36:13:0000000:353, с З – В границей земельного участка с кадастровым номером 36:13:3100001:17, В стороной полевой дороги к п. им. Дзержинского, В границей земельного участка с кадастровым номером 36:13:3100001:54, исключая земельные участки с кадастровыми номерами 36:13:3100001:72, 36:13:3100001:61, 36:13:3100001:51, 36:13:3100001:55.Участок планируемой зоны предназначен для размещения индустриального парка. |

**21.2.2. Градостроительный регламент зоны планируемого размещения объектов коммунально-складского назначения Пп**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Бытовое обслуживание
* Коммунальное обслуживание
* Животноводство
* Обеспечение сельскохозяйственного производства
* Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
* Производственная деятельность
* Легкая промышленность
* Пищевая промышленность
* Фармацевтическая промышленность
* Строительная промышленность
* Энергетика
* Связь
* Склады
* Целлюлозно-бумажная промышленность
* Автомобилестроительная промышленность
* Нефтехимическая промышленность
* Обслуживание автотранспорта
* Объекты придорожного сервиса
* Земельные участки(территории) общего пользования.
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Предпринимательство
* Ветеринарное обслуживание
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны Пп

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,** **сооружений** |
| Максимальная высота | 15 метров |
| Максимальная высота за пределами границ населенного пункта |  35 метров |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 75 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |
| **Иные показатели** |
| Максимальный размер санитарно-защитной зоны  | 100 м  |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков Пп:

|  |  |
| --- | --- |
|  № п/п | Вид ограничения |
| 1 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Пп и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений |
| 3 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 4 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 5 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 6 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 7 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 8 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 9 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 10 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 12 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

### Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

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

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

**населенного пункта - ИТ1**

В зону инфраструктуры улиц и дорог входят улицы, переулки, проезды, транспортные развязки и иные коммуникационные территории, объекты транспортной инфраструктуры: автотранспортные предприятия, стоянки, парковки, автобусные остановки; конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.); объекты инженерной инфраструктуры: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).

Для зон инженерно-транспортной инфраструктуры действуют регламенты в соответствии со ст. 27.3 настоящих Правил.

**22.1.1. Описание участков зоны ИТ1**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| 1. поселок им. Дзержинского |
| ИТ1/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т.ч:ул. Пионерскаяул. Воронежскаяул. Новаяул. Советскаяул. Солнечнаяул. Восточнаяул. Железнодорожная |
| 2. поселок 40 лет Октября |
| ИТ1/2 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т.ч:ул. 40 лет Октября |

**22.1.2 Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**.

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

Транспортная инфраструктура

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Существующие и проектируемые улицы и дороги.
* Остановочные павильоны;
* Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;
* Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* Станции технического обслуживания автомобилей;
* Мойки автомобилей;
* Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);
* Гаражи; автостоянки
* Объекты гаражного назначения
* Коммунальное обслуживание
* Обслуживание автотранспорта
* Объекты придорожного сервиса
* Связь
* Автомобильный транспорт
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* Гостевые автостоянки, парковки,
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* Общественные туалеты;
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения;
* Мотели
* Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки
* Предпринимательство
* Бытовое обслуживание
 | * Устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Благоустройство территории, малые архитектурные формы
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

Инженерная инфраструктура

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **инфраструктура газопроводов** |
| * Газопроводы;
* Газораспределительные станции (ГРС);
* Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ);
* Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП);
* Коммунальное обслуживание
* Трубопроводный транспорт
 | * Ограждение в установленных случаях;
* Установка информационных знаков;
* Благоустройство территории в установленных случаях
 |
| **электросетевая инфраструктура** |
| * Воздушные линии электропередачи;
* Кабельные линии электропередачи;
* Опоры воздушных линий электропередачи;
* Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты);
* Электроподстанции;
* Распределительные пункты;
* Трансформаторные подстанции;
* Энергетика
* Коммунальное обслуживание
 | * Ограждение в установленных случаях;
* Установка информационных знаков;
* Благоустройство территории в установленных случаях
 |
| **объекты связи** |
| * Кабельные линии связи;
* Воздушные линии;
* Радиорелейные линии;
* Узловые радиорелейные станции с мачтой или башней (от 40 до 120 м.);
* Промежуточные радиорелейные станции с мачтой или башней высотой от 30 до 120м;
* Отделение почтовой связи;
* АТС;
* Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций
* Связь
 | * Необслуживаемые усилительные пункты в металлических цистернах;
* Необслуживаемые усилительные пункты в контейнерах;
* Обслуживаемые усилительные пункты и сетевые узлы выделения;
* Вспомогательные осевые узлы выделения;
* Технические службы кабельных участков;
* Службы технической эксплуатации кабельных и радиорелейных магистралей);
* Основные усилительные пункты;
* Аварийно-профилактические службы;
 |
| **объекты водоснабжения** |
| * Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы
* Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные
* Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные;
* Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков
* Водозаборные сооружения
* Водоводы
* Сооружения водоподготовки
* Насосные станции
* Противопожарные емкости (подземные и наземные)
* Резервуары и водонапорные башни
* Коммунальное обслуживание
* Трубопроводный транспорт
 | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам
* Ограждения в установленных случаях
* Информационные знаки
 |
| **объекты теплоснабжения** |
| * Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе;
* Коммунальное обслуживание
* Трубопроводный транспорт
 | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей
* Ограждения в установленных случаях
* Благоустройство зданий и сооружений
* Временные стоянки автотранспорта
 |
|  **Условно разрешенные виды****использования**  | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов зоны**  |
| * Не устанавливается
 | * Не устанавливается
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны ИТ1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальная площадь |  4 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная высота | 35 метров |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 80 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3 м |

3) Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ1:

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 3 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 4 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 5 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 6 | Обустройство объектов придорожного сервиса площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги.  |
| 7 | Обеспечение безопасности дорожного движения |
| 8 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 9 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 10 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 11 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:* 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).
 |
| 12 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. |
| 13 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций производить с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. |
| 14 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям предусматривать 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. |
| 15 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 16 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 17 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**Статья** **22.2. Зона внешнего автомобильного транспорта – ИТ2**

Федеральные и региональные дороги на территории сельского поселения используются в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отражены в статье 27 настоящих Правил.

**22. 2.1. Градостроительный регламент зоны инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта ИТ2**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Автомобильный транспорт
* Обслуживание автотранспорта
* Объекты придорожного сервиса
* Связь
* Коммунальное обслуживание
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Производственная деятельность
* Склады
* Предпринимательство
* Бытовое обслуживание
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны ИТ2

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальная площадь |  50 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная высота | 35 метров |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 80 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Соблюдение требований Федерального закона "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 08.11.2007 N 257-ФЗ, Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса" |
| 3 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 4 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 5 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 6 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 7 | Обустройство объектов придорожного сервиса площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги.  |
| 8 | Обеспечение безопасности дорожного движения |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 10 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 11 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 12 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 13 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 14 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**Статья** **22.3. Зона железнодорожного транспорта – ИТ3**

На территории Дзержинского сельского поселения выделяется 1 участок зоны инфраструктуры железной дороги

2.3.1.Описание прохождения границ участков зоны железнодорожных магистралей

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
|  |
| Т2/1/1 | По полосе отвода железной дороги, пересекающей сельское поселение с севера на юг |

22.3.2. Градостроительный регламент зоны инфраструктуры железной дороги ИТ3

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Вокзалы, станционные залы ожидания, кассовые залы;
* Привокзальные гостиницы;
* Привокзальные объекты торговли и общественного питания;
* Амбулатории; железнодорожные больницы;
* Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;
* Транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг;
* Жилые дома для работников железной дороги;
* Складские помещения;
* Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки
* Железнодорожный транспорт
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* Гостевые автостоянки, парковки;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* Общественные туалеты;
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды** **использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Не устанавливается
 | * Не устанавливается
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны ИТ3

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальная площадь |  100 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная высота | 35 метров |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 80 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ3

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Соблюдение требований [Постановления Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" (с изменениями и дополнениями)](http://base.garant.ru/190086/#text) |
| 3 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 4 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 5 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 6 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| 7 | Обустройство объектов придорожного сервиса площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги.  |
| 8 | Обеспечение безопасности дорожного движения |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 10 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 11 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 12 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 13 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 14 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

### Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования

**23.1. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1**

На территории Дзержинского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 1 участок зоны для сельскохозяйственного использования на территории бывшей фермы в поселке им. Дзержинского.

23.1.1 Описание прохождения границ участков зоны сельскохозяйственного использования - СХ1

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| СХ1/1/1 | Зона расположена на территории бывшей фермы, к северо-востоку от улицы Пионерская, до зоны планируемого комплексного развития |

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки (ст.85 ЗК РФ).

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**23.1.2. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования**

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ1

|  |  |
| --- | --- |
| **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 размещения скота и птицы.
* Растениеводство
* Овощеводство
* Ведение огородничества
* Питомники
* Коммунальное обслуживание
* Земельные участки (территории) общего пользования
* Историко-культурная деятельность;
 | * Подъезды, проезды, разворотные площадки;
* Временные стоянки автотранспорта;
* Хозяйственные постройки;
* Туалеты;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Защитные лесополосы
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Ведение садоводства
* Ведение дачного хозяйства
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

1. Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная  |  8 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 40 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ1

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Соблюдение требований СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"  |
| 2 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 4 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 5 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 6 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**23.2. Территория сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения СХ2**

**23.2..1 Градостроительный регламент территории сельскохозяйственного использования в границах земель сельскохозяйственного назначения - СХ2**

|  |
| --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ2** |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Сельскохозяйственное использование
* Ведение огородничества
* Коммунальное обслуживание
* Автомобильный транспорт
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)** |
| * Ведение садоводства
* Ведение дачного хозяйства
* Связь
* Энергетика
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ2

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная | 18 м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 60 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ2

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Соблюдение требований СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"  |
| 2 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 4 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 5 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 6 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон |
| 7 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 8 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**23.3. Зона садоводства и дачного хозяйства в составе земель сельскохозяйственного назначения СХ3**

На территории Дзержинского сельского поселения в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяется 4 участка зоны для ведения садоводства и дачного хозяйства, в том числе:

23.3.1. Описание прохождения границ зоны для ведения садоводства и дачного хозяйства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| СХ3/1 | Зона включает в себя территории садоводческих некоммерческих товариществ "Рассвет" и "Содружество" |
| СХ3/2 | Зона включает в себя территории садоводческих некоммерческих товариществ "Видео-1" и " Видео-2" |
| СХ3/3 | Зона включает в себя территории садоводческих некоммерческих товариществ "Незабудка-1" и "Незабудка-2" |
| СХ3/4 | Зона включает в себя территорию садоводческого некоммерческого товарищества "Маяк"  |

**23.3.1. Градостроительный регламент зоны для ведения садоводства и дачного хозяйства**

* 1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ3

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Садовые дома для сезонного проживания;
* Административные здания садовых и дачных кооперативов
* Ведение дачного хозяйства
* Ведение садоводства
* Коммунальное обслуживание
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Хозяйственные постройки, летние кухни;
* Гаражи не более, чем на 2 машины, открытые места для стоянки автомобилей;
* Гаражи для хранения маломерных судов, мотоциклов, мопедов;
* Отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
* Строения для домашних животных и птицы, ульи;
* Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
* Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
* Индивидуальные резервуары для хранения воды;
* Скважины для забора технической воды;
* Открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
* Площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Сады, огороды, палисадники;
* Придомовые зеленые насаждения;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Ведение огородничества
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Временные (сезонные) павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;
* Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м;
* Магазины хозяйственных товаров, садового инвентаря, строительных материалов;
* Опорные пункты правопорядка
 | * Сооружения локального инженерного обеспечения;
* Гаражи служебного транспорта;
* Гостевые автостоянки;
* Площадки для сбора мусора;
* Благоустройство территории;
* Зеленые насаждения;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ3

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные |  600 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная для садовых и дачных объектов  | 3 этажа  |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 50 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 3м |
| **Иные показатели** |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,5 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СХ3:

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, использование надземного и подземного пространства допускается при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" и СП 53.13330.2011" Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\* с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается |
| 3 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. |
| 4 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов |
| 5 | Проведение инженерной подготовки территории: вертикальная планировка для организации стока поверхностных (атмосферных) вод с улиц и проездов |
| 6 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 7 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 8 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27настоящих Правил |
| 9 | Отступ от границ смежных земельных участков: - до жилого дома усадебного типа-3м- до постройки для содержания скота и птицы -4м- до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.)- 1м  |

**23.4. Зона фермерских хозяйств - СХ4**

На территории Дзержинского сельского поселения в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяется 3 участка зоны для фермерских хозяйств.

23.4.1. Описание прохождения границ зоны фермерских хозяйств:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| СХ4/1 | Граница зоны проходит по границам кадастрового участка фермерского хозяйства, расположенного за северной границей поселка им. Дзержинского. |
| СХ4/2 | Граница зоны проходит по границам кадастрового участка фермерского хозяйства, расположенного за южной границей поселка 40 лет Октября. |
| СХ4/3 | Граница зоны проходит по границам участка, занимаемом фермерским хозяйством, расположенного к востоку от границ поселка им. Дзержинского. |

23.4.2. Градостроительный регламент зоны фермерских хозяйств

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ4

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Здания, строения и сооружения, необходимые для осуществления деятельности фермерского хозяйства
* Сельскохозяйственное использование
* Ведение огородничества
 | * Хозяйственные постройки;
* Мелиоративные и другие сооружения;
* Гаражи, открытые места для стоянки автомобилей;
* Отдельно стоящие навесы, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;
* Строения для домашних животных и птицы;
* Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;
* Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);
* Резервуары для хранения воды;
* Скважины для забора технической воды;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Сады, огороды;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды** **использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Не устанавливается
 | * Не устанавливается
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ4:

|  |
| --- |
| **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** |
| Максимальные | 5 000 кв. м |
| Минимальные |  400 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное | 3 этажа |
| Максимальная высота вспомогательных строений  | 3,5м |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 50% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ4:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"  |
| 2 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 4 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 5 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 6 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

###

### Статья 24. Зоны специального назначения

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

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

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

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

**24.1. Зона кладбищ -Сн1**

На территории Дзержинского сельского поселения, в границах населенных пунктов, выделяется 2 участок зоны - кладбище в поселке 40 лет Октября и за западной границей поселка им. Дзержинского.

**24.1.1 Описание прохождения границ участков зоны кладбищ - СН1**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| Сн1/1/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным за западной границей поселка им. Дзержинского. |
| СН1/2/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным в южной части поселка 40 лет Октября |

**24.1.2. Градостроительный регламент зоны кладбищ СН1**

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН1:

|  |  |
| --- | --- |
| **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
* Ритуальная деятельность
* Историко-культурная деятельность
* Земельные участки (территории) общего пользования
 | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с основным 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
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Культовые здания и сооружения
* Отделения, участковые пункты милиции;
* Киоски, временные павильоны розничной торговли;
* Оранжереи;
* Хозяйственные корпуса
* Религиозное использование
* Обеспечение внутреннего правопорядка
 | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Резервуары для хранения воды;
* Объекты пожарной охраны.
* Общественные туалеты;
* Парковки
* Коммунальное обслуживание
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СН1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные | 1 000 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное (кроме культовых сооружений)  | 1 этаж |
| Максимальная высота для культовых сооружений |  35 м |
|  |  |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 10 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |
| **Иные показатели** |
| Минимальный процент площади мест захоронения от общей площади кладбища  | 65 % |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Не допускается размещать кладбища на территориях:* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
* 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.
 |
| 2 | 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.
 |
| 3 | Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (вместе с «СанПиН 2.1.2881-11. Санитарные правила и нормы…») (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.08.2011 № 21720) |
| 4 | Соблюдение требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 5 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 6 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 7 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**24.3. Зона планируемого размещения специальных объектов - СН2п**

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.

На территории Дзержинского сельского поселения генеральным планом выделяется 1 участок для размещения зоны сбора твердых бытовых отходов - СН2п/1, расположенные за западной границей поселка им. Дзержинского.

**24.3.1. Градостроительный регламент зоны СН2п**

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН2п:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО; размещения отходов производства и потребления
* Производственно-бытовое здание для персонала, гаражи, навесы для размещения машин и механизмов; контрольно-дезинфицирующие установки;
* Автономная котельная, специальные установки для сжигания отходов, сооружения мойки, пропарки и обеззараживания машинных механизмов
* Ограждения, осушительные траншеи, валы.
* Специальная деятельность
 | * Подъездные пути;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. централизованные сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные)
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Не устанавливаются
 | * Не устанавливаются
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СН2п

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные | 500 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное | 1 этаж |
|  |  |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 40 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН2п

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | **Не допускается размещение ТБО:**- на территории зон санитарной охраны водоисточников;- в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;- в местах выклинивания водоносных горизонтов;- на участках, затопляемых паводковыми водами;- на рекреационных участках, в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений. |
| 2 | Участок, отводимый под полигон ТБО, должен удовлетворять следующим требованиям:* иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;
* располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.
 |
| 3 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 4 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 5 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 6 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**Статья 25. Зона** **военных и иных режимных объектов СР**

**25.1. Зона военных и иных охраняемых объектов СР1**

На территории Дзержинского поселения выделяется 1 участок зоны режимных объектов ограниченного доступа за границами населенных пунктов.

25.1.1.Описание прохождения границ участков зоны СР1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| СР1/1 |  |

25.1.2. Градостроительный регламент зоны режимных объектов ограниченного доступа СР1

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СР1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
* Военные организации, учреждения и другие объекты
* Хранилища, склады и иные аналогичные объекты
* Обеспечение вооруженных сил
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным 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
* Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Индивидуальные жилые дома, жилые дома многоквартирные;
* Общежития, гостиницы;
* Культовые здания и сооружения;
* Объекты торговли и общественного питания;
* Клубные учреждения;
* Спортивные сооружения;
* Амбулатории, стационары, иные объекты медико-санитарного назначения
 | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования;
* Гаражи служебного транспорта, гостевые автостоянки;
* Площадки для сбора мусора;
* Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны СР1

|  |
| --- |
| **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** |
| Максимальные | 400 га  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальное | 35 метров |
|  |  |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 50 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| отступ от границ смежных земельных участков до зданий, строений, сооружений | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СР1

|  |  |
| --- | --- |
|  № п/п | Вид ограничения |
| 1. | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений |
| 2. | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. |
| 3. | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод  |
| 4. | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 5. | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта |
| 6. | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод |
| 7. | Установление охранных и (или) санитарно-защитных зон |
| 8. | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения.  |
| 9. | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

### Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования

**26.1. Зона водных объектов общего пользования - прудов и обводненных карьеров – В1**

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями.

На территории Дзержинского сельского поселения выделяется 1 участок водных объектов общего пользования – обводненный карьер в поселке 40 лет Октября.

**26.1.1. Градостроительный регламент зоны водных объектов общего пользования - прудов и обводненных карьеров – В1**

1).Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Общее пользование водными объектами
* Земельные участки (территории) общего пользования
* Отдых (рекреация)
 | * Коммунальное обслуживание
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)** |
| * Рыбоводство
 | * Не устанавливается
 |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны В1

|  |
| --- |
| **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** |
| Минимальные | 5 000 кв. м  |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| Максимальная высота | 6 м |
|  |  |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
| Максимальный | 20 % |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков | 6 м |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне В1

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений |
| 2 | Обеспечение предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира водоемов. |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) |
| 4 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами |
| 5 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил |

**Статья 27. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зонс особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 8 настоящих Правил.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил.

**27.1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Воронежской области. Если у памятника истории и культуры нет утверждённой зоны охраны, то данная зона не подлежит отображению на карте (схеме) градостроительного зонирования территории.

Согласно статьи 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016 г.) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

«1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

…

5. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.».

На территории Дзержинского сельского поселения расположен 1 объект культурного наследия - памятник археологии - Курганный могильник -5 у села Боево, эпохи бронзы, поставленный на охрану постановлением администрации Воронежской области № 510, п. 1720

**27.2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:**

**27.2.1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).**

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.

1) Параметры зоны:

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.

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

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

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- 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.

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

1) Параметры зоны:

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

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

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

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

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

- 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

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

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

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

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

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

**27.2.3. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

1) Параметры зоны:

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Ограничения деятельности:

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

 В сельских 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.

На территории Дзержинского сельского поселения расположено два сельское кладбища.

**27.2.4. Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ объектов размещения (свалок) твердых бытовых отходов - 1000 м. На территории Дзержинского сельского поселения нет свалок твердых бытовых отходов. Генеральным планом было предложено размещение на территории поселения площадки для сбора и временного хранения ТБО, после выбора места для такой площадки следует определить санитарно-защитную зону для нее.

**27.3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций**

**27.3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог[[1]](#footnote-1).**

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.

**27.3.2 Полоса отвода, охранная зона железной дороги[[2]](#footnote-2)**

1) Полосы отвода[[3]](#footnote-3). В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В охранные зоны, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта (далее - охранные зоны) включаются земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий.

2). В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

3). Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

4). В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

**27.3.3. Охранные зоны магистральных газопроводов и газораспределительных сетей[[4]](#footnote-4)**.

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.

**27.3.4. Охранные зоны магистральных трубопроводов[[5]](#footnote-5)**

Охранные зоны устанавливаются:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

Режим использования охранной зоны:

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

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

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

**27.3.5. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства[[6]](#footnote-6)**

1) Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 м

 300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

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

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

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

**27.3.6. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи[[7]](#footnote-7)**

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны:

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

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

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

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

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

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

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

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

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

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

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

**27.4. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов**

**27.4.1. Зоны подтопления грунтовыми водами**

Защита от подтопления должна включать в себя:

* локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
* водоотведение;
* утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
* систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории жилой застройки минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

**27.4.2. Территории подверженные экзогенным геологическим процессам: овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;**

В населенных пунктах, расположенных на территориях, подверженных оползневым и обвальным процессам, следует применять следующие мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов:

* изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;
* регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;
* предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;
* искусственное понижение уровня подземных вод;
* агролесомелиорация;
* закрепление грунтов (в том числе армированием);
* удерживающих сооружений;
* террасирование склонов;
* прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).

**27.4.3. Нарушенные территории**.

Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации для использования в основном в рекреационных целях. Кроме того, территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов.

Рекультивацию и благоустройство территорий следует разрабатывать с учетом требований ГОСТ 17.5.3.04-83\* и ГОСТ 17.5.3.05-84.

1. Правила установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог утверждены Федеральным законом от 08.11.2007 №257-ФЗ(ред. от 03.07.2016) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-1)
2. Правила установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. N 611 [↑](#footnote-ref-2)
3. Приказ Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126 [↑](#footnote-ref-3)
4. «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв.постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N 9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.) [↑](#footnote-ref-4)
5. «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв.постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N 9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.) [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 **«**О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [↑](#footnote-ref-6)
7. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 [↑](#footnote-ref-7)