

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Липецкая область  
г. Липецк

Открытое акционерное общество  
«Проектный институт  
«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ»



*Правила землепользования и застройки сельского  
поселения Дуровский сельсовет Добринского  
муниципального района Липецкой области Российской  
Федерации*

**12967**

Заместитель директора по производству

И.В. Позднякова


Главный инженер проекта

Г.Б. Ботова

2014

**Состав градостроительной документации территориального  
планирования**

| № тома | Наименование  | Примечания |
|--------|---|------------|
| ПЗ     | Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области Российской Федерации. |            |
|        | Графическая часть   |            |
|        | Электронная версия проекта - CD диск  |            |

|             |                |             |               |                |             |   |                              |             |               |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|---|------------------------------|-------------|---------------|
|             |                |             |               |                |             | 12967   |                              |             |               |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |   |                              |             |               |
|             |                |             |               |                |             | Состав градостроительной<br>документации<br>территориального<br>планирования          | <i>Стадия</i>                | <i>Лист</i> | <i>Листов</i> |
|             |                |             |               |                |             |   | П                            | 1           | 1             |
| Н.контр.    | Вишнякова      |             |               |                |             |  | ОАО<br>«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ» |             |               |
| ГИП         | Ботова         |             |               |                |             |   |                              |             |               |


### Графическая часть

| № листа | Название листа  | Масштаб  | Примечания |
|---------|---|----------|------------|
| 1       | Карта градостроительного зонирования с. Дурово, д. Нижнематрёнские выселки с границами зон с особыми условиями использования территорий.      | М 1:5000 |            |
| 1       | Карта градостроительного зонирования с. Дурово, д. Нижнематрёнские выселки с границами зон с особыми условиями использования территорий.      | б/м      |            |
| 2       | Карта градостроительного зонирования с. Отскочное, д. Востряковка, д. Натальино с границами зон с особыми условиями использования территорий. | М 1:5000 |            |
| 2       | Карта градостроительного зонирования с. Отскочное, д. Востряковка, д. Натальино с границами зон с особыми условиями использования территорий. | б/м      |            |

|             |                |             |               |                |             |                      |   |             |               |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|----------------------|---|-------------|---------------|
|             |                |             |               |                |             | 12967                |   |             |               |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№доку.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |                      |   |             |               |
|             |                |             |               |                |             | Графическая<br>часть | <i>Стадия</i>   | <i>Лист</i> | <i>Листов</i> |
|             |                |             |               |                |             |                      | П   | 1           | 1             |
| Н.контр.    | Вишнякова      |             |               |                |             |                      | <br>ОАО<br>«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ» |             |               |
| ГИП         | Ботова         |             |               |                |             |                      |   |             |               |

### Содержание

|   |          |
|---|----------|
| <b>Часть 1 Порядок применения правил землепользования и застройки.....</b>  | <b>8</b> |
| <b>1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....</b>   |          |
| Статья 1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.....  |          |
| Статья 1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.....  |          |
| Статья 1.3 Состав и структура Правил .....  |          |
| Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение.....   |          |
| Статья 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....   |          |
| Статья 1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.....  |          |
| Статья 1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.....   |          |
| Статья 1.8 Комиссия по землепользованию и застройке.....  |          |
| Статья 1.9 Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.....   |          |
| <b>2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>  |          |
| Статья 2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....  |          |
| Статья 2.2 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости.....                                   |          |
| Статья 2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства..... |          |
| Статья 2.4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....  |          |
| Статья 2.5 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....   |          |
| Статья 2.6 Установление публичных сервитутов.....   |          |

|             |                |             |              |                |             |            |  |             |               |
|-------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|------------|--|-------------|---------------|
|             |                |             |              |                |             | 12967      |  |             |               |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |            |  |             |               |
|             |                |             |              |                |             | Содержание | <i>Страница</i>  | <i>Лист</i> | <i>Листов</i> |
|             |                |             |              |                |             |            | П  | 1           | 3             |
|             |                |             |              |                |             |            |  ООО<br>«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ» |             |               |
| Разработал  | Патракеева     |             |              |                |             |            |  |             |               |
| Н.контр.    | Вишнякова      |             |              |                |             |            |  |             |               |
| ГИП         | Ботова         |             |              |                |             |            |  |             |               |





Авторский коллектив:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Главный архитектор института   | Рекис В.К.      |
| Главный инженер проекта  | Ботова Г.Б.     |
| Начальник АСО  | Ещенко Т.П.     |
| Гл. специалист архитектор,<br>руководитель архитектурно - планировочной группы | Виноградов А.В. |
| Ведущий архитектор   | Патракеева Е.В. |


Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области являются нормативным правовым актом, принятым 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 иными нормативными актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Липецкой области, Уставом сельского поселения Дуровский сельский совет, генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки**

**1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки**

В правилах землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области (далее - Правила) используются следующие понятия:

|             |                |             |               |                |             |  |   |                              |               |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|--|---|------------------------------|---------------|
|             |                |             |               |                |             | 12967  |   |                              |               |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |  |   |                              |               |
|             |                |             |               |                |             | Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет | <i>Стадия</i>   | <i>Лист</i>                  | <i>Листов</i> |
|             |                |             |               |                |             |  | П   | 1                            | 75            |
|             |                |             |               |                |             |  |  | ОАО<br>«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ» |               |
| Разработал  | Патракеева     |             |               |                |             |  |   |                              |               |
| Н.контр.    | Вишнякова      |             |               |                |             |  |   |                              |               |
| ГИП         | Ботова         |             |               |                |             |  |   |                              |               |





**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;<sup>5</sup>

**градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;<sup>6</sup>

**градостроительная документация по планировке территории** - документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);<sup>7</sup>

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;<sup>8</sup>

**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;<sup>9</sup>

<sup>5</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>6</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>7</sup>ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

<sup>8</sup>«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

<sup>9</sup>ГК РФ, ст. 1

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 3    |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |









**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;<sup>31</sup>

**организационный комитет** - коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;<sup>32</sup>

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;<sup>33</sup>

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;<sup>34</sup>

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;<sup>35</sup>

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;<sup>36</sup>

<sup>31</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

<sup>32</sup>Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

<sup>33</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>34</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

<sup>35</sup>ГК РФ, ст. 48, п. 2

<sup>36</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 8    |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |



**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;<sup>45</sup>

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;<sup>46</sup>

**сформированный участок** - это такой участок, применительно к которому подготовлен проект границ земельного участка, установлены его границы на местности, определено разрешенное использование и технические условия подключения запланированных к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Сформированные земельные участки проходят государственный кадастровый учет, после чего они могут стать объектами оборота, т.е. могут быть предоставлены из состава государственных, муниципальных земель частным лицам (ГК РФ, ст. 30)

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;<sup>47</sup>

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);<sup>48</sup>

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;<sup>49</sup>

<sup>45</sup>ЗК РФ, ст. 5

<sup>46</sup>№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

<sup>47</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>48</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>49</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 188

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 10   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |



**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;<sup>50</sup>

**участник публичных слушаний** - заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;<sup>51</sup>

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.<sup>52</sup>

## **Статья 1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1.2.1 Настоящие Правила выполнены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Липецкой области, сельского поселения Дуровский сельский совет вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании решений генерального плана сельского поселения, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

<sup>50</sup>ГК РФ, ст. 1

<sup>51</sup>Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

<sup>52</sup>ГК РФ, ст. 1

|             |                |             |                |                |             |       |             |
|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|-------|-------------|
|             |                |             |                |                |             | 12967 | <i>Лист</i> |
|             |                |             |                |                |             |       | 11          |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№докум.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |             |

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2 Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;<sup>53</sup>

1.2.3 Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенных пунктов, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

<sup>53</sup>ГК РФ, ст. 30, п. 1

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       | 12   |

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;<sup>54</sup>

9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и сельского поселения, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.<sup>55</sup>

#### 1.2.4 Правила действуют на территории сельского поселения.

Настоящие Правила застройки обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов сельского самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.<sup>56</sup>

#### 1.2.5 Настоящие Правила применяются наряду с:

1) 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;

2) иными нормативными правовыми актами Дуровского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.2.6 Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящими Правилами.

<sup>54</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 189

<sup>55</sup>Областная целевая программа «Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Липецкой области и ее населенных пунктов на 2005-2009 г.г.»

<sup>56</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 190

|      |         |      |         |         |      |       |      |
|------|---------|------|---------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |         |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |         |         |      |       | 13   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №докум. | Подпись | Дата |       |      |

1.2.7 Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 5 настоящих Правил.

### Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки

1.3.1 Правила включают в себя:

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

1.3.2 Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

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

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

- формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;
- требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки сельского поселения.

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

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

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границе населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;

|      |         |      |         |         |      |  |  |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|---------|---------|------|--|--|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |         |         |      |  |  |  |  |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |         |         |      |  |  |  |  |  |       | 14   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №докум. | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |       |      |

- иным границам.

1.3.4 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.<sup>57</sup>

### Статья 1.4 Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

1.4.1 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.

1.4.2 Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;
- 4) видов территориальных зон;

<sup>57</sup>ГК РФ, ст. 30

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 15   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

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

1.4.3 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 независимо от форм собственности.

1.4.4 Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.4.5 Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.4.6 Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального

|      |         |      |        |         |      |  |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|-------|------|
|      |         |      |        |         |      |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |  |       | 16   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |       |      |

строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

1.4.7 Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.4.8 В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.<sup>58</sup>

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

1.5.1 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения, в сети «Интернет».<sup>59</sup>

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

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

- публикации Правил;
- помещения Правил в сети «Интернет»;

<sup>58</sup>ГК РФ, ст. 36

<sup>59</sup>ГК РФ, ст. 32, п. 3

|      |         |      |         |         |      |       |      |
|------|---------|------|---------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |         |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |         |         |      |       | 17   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №докум. | Подпись | Дата |       |      |

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

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

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

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

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

1.6.1 Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу сельского поселения Дуровский сельский совет, составляют:

- Совет депутатов сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - Дуровский сельский совет);

- Глава администрации сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - Глава сельского поселения);

- Администрация сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - администрация сельского поселения);

- Контрольный орган сельского поселения - контрольно-счетная комиссия;

- Муниципальная избирательная комиссия.

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

|             |                |             |              |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |              |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |              |                |             |       | 18   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |





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

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

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

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

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

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

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

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

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

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

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

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 20   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |



Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.<sup>66</sup>

## **Статья 1.9 Правила застройки, как основа для принятия решений по застройке и землепользованию**

1.9.1 Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

1.9.2 Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается органами исполнительной власти:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

<sup>66</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 201

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 22   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |

## 2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

### Статья 2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.<sup>67</sup>

Виды разрешенного использования - виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

2.1.1 Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.<sup>68</sup>

- Основные виды разрешенного использования недвижимости - те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования - те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

<sup>67</sup>ГК РФ, ст. 37, п. 2

<sup>68</sup>ГК РФ, ст. 37, п. 1

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 23   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |





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

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

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

### **Статья 2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2.3.2 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 2.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 26   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |









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

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

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

### **3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 3.1 Общие положения о планировке территории**

3.1.1 Документом территориального планирования Дуровского сельского поселения является:  
- генеральный план.

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

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

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

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

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 30   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |











**Статья 3.4 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам**

3.4.1 Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

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

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

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

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

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

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 35   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |

сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

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

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

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

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

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

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки представляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством<sup>76</sup>.

### Статья 3.5 Условия предоставления (изъятия) земельных участков

3.5.1 Сформированные в соответствии с требованиями статьи 3.1-3.2 Правил, земельные участки в границах сельского поселения представляются физическим и юридическим лицам:

- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации Дуровского сельского поселения.

3.5.2 Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на бесконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Липецкой области, органов местного самоуправления.

<sup>76</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 208

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 36   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

### Статья 3.6 Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов сельского поселения и наличия свободных земель в сельском поселении и составляют **0,05-0,50 га.**

Для ведения личного подсобного хозяйства **0,20-0,50 га.** (минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета депутатов муниципального района).

Решение Совета депутатов Добринского муниципального района Липецкой области № 254-рс от 16 июня 2010 года с внесенными изменениями, принятыми решением № 341-рс от 22.06.2011 г. и решением № 430-рс от 12.10.2012 г. Совета депутатов Добринского муниципального района Липецкой области.

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

### Статья 3.7 Межевание территории

3.7.1 Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

3.7.2 На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

3.7.3 Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 37   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

3.7.4 Разделение исходного участка на несколько участков меньшего размера может осуществляться при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

3.7.5 Обязательным условием разделения земельных участков на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому разделенному участку.

3.7.6 В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации сельского поселения, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

3.7.7 Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

3.7.8 При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

3.7.9 При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 3.8 Градостроительный план земельного участка**

3.8.1 Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной постановлением Правительства РФ № 840 от 29 декабря 2005 г. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж границ земельного участка;

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 38   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);
- описание сервитутов или обременения земельного участка;
- технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.8.2 Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- адрес расположения земельного участка;
- площадь земельного участка;
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;
- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;
- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;
- кадастровый номер участка;
- иные обозначения.

3.8.3 Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- список разрешенного использования земельного участка;
- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;
- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

3.8.4 Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  |  |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|--|--|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  |  | Лист |
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  |  | 39   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |  |      |

## 4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

### Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях

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

4.1.2 Публичные слушания проводятся с целью:

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

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке<sup>77</sup>.

4.1.3 На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

- Население сельского поселения;
- Дуровский сельский совет депутатов;
- Глава Дуровского сельского поселения.

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

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

<sup>77</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 242

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 40   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |

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

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

4.1.6 В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
- время и место проведения публичных слушаний;
- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

## **Статья 4.2 Организация подготовки публичных слушаний**

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

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

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

## **Статья 4.3 Процедура проведения публичных слушаний**

4.3.1 Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний.

4.3.2 Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета депутатов сельского поселения или Главы сельского поселения о назначении публичных слушаний

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 41   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

4.3.3 С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы, которого определяет организационный комитет (комиссия).

4.3.4 Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу сельского поселения.

4.3.5 На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение о их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации.

4.3.6 Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

4.3.7 По окончании обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

4.3.8 Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний.

4.3.9 После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет его Главе сельского поселения вместе с протоколами публичных слушаний и заключением (решением) о результатах публичных слушаний (далее - обязательные приложения).

4.3.10 Глава сельского поселения в течение 10 дней после представления ему проекта Правил вместе с обязательными приложениями принимает решение о направлении данного проекта в Дуровский совет депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

4.3.11 Правила землепользования и застройки утверждаются Дуровским сельским советом депутатов.

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 42   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№доку.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |



Сельский совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил с обязательными приложениями утверждает Правила либо направляет их главе сельского поселения на доработку с учетом результатов публичных слушаний.

4.3.12 Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования проекта.

4.3.13 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**Статья 4.4 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров**

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

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

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

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 43   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |



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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

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

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

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.<sup>78</sup>

## **5 Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки**

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

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

<sup>78</sup>Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 244-247

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 45   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |

1) несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;

2) поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.4 В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

|             |                |             |               |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |               |                |             |       | 46   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |

## **6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 6.1 Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля**

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- отдел архитектуры и градостроительства муниципального района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

### **Статья 6.2 Виды контроля изменения объектов недвижимости**

6.2.1 Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;

- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

### **Статья 6.3 О введении в действие настоящих Правил застройки**

6.3.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 47   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

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

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

## Часть II Карта градостроительного зонирования

### 7 Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения) сельского поселения, населенных пунктов сельского поселения.

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

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

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 48   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |



- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;

- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
- МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
- «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
- СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 50   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |



- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов» (новая редакция).

- ФЗ № 27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

### Статья 8.3 Перечень территориальных зон

#### I. Жилые зоны

- Ж 1     Зона индивидуальной застройки**
- Ж 2     Объекты образования и дошкольного воспитания**

#### II. Общественно-деловые зоны

- О 1     Зона общественного центра**
- О 2     Зоны обслуживания местного значения**
- О 3     Зоны спортивных и спортивно-зрелищных объектов**
- О 4     Зона обслуживания объектов внешнего транспорта**
- О 5     Зоны объектов религиозного назначения**

#### III. Производственные зоны

**П 1     Зоны промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II-III класса санитарной опасности (500-300 м)**

**П 2     Зоны промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V класса санитарной опасности (100-50 м)**

#### IV. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

- ИТ 1    Улицы и дороги**
- ИТ 2    Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

#### V. Рекреационные зоны

- Р 1     Зеленые насаждения общего пользования**
- Р 2     Зеленые насаждения специального назначения**

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 51   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

**Р 3 Рекреационно-природные зоны**

## VI. Зоны сельскохозяйственного использования

**С 1 Земли сельскохозяйственных угодий**

## VII. Зоны специального назначения

**СП 1 Зоны, занятые кладбищами****Статья 8.4 Жилые зоны****Индекс зоны Ж 1****Индивидуальная застройка**

| <b>№</b> | <b>Тип регламента</b>                           | <b>Содержание регламента</b>  |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | <b>2</b>  | <b>3</b>  |
| 1        | Основные виды разрешенного использования        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Жилая усадебная застройка.</li> <li>- Ведение личного подсобного хозяйства и огородничества</li> <li>- Основной тип дома: одно-, двух- четырех-квартирный (минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета депутатов сельского поселения).</li> <li>- Возможно применение блокированных домов (до 10 квартир) с приквартирными участками при каждой квартире.</li> <li>- Объекты образования и дошкольного воспитания.</li> <li>- Объекты торговли и бытового обслуживания до 50 кв. м. общей площади.</li> </ul>   |
| 2        | Вспомогательные виды разрешенного использования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок.</li> <li>- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения</li> <li>- Хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы</li> <li>- Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи)</li> <li>- Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания</li> <li>- Сады, огороды.</li> <li>- Бани, сауны при условии канализования стоков.</li> </ul> |
| 3        | Условно разрешенные виды использования          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Временные павильоны розничной торговли*</li> <li>- Объекты индивидуальной трудовой деятельности*</li> </ul>  |
| 4        | Архитектурно-строительные требования            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка</li> <li>- Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм</li> </ul>  |

|             |                |             |              |                |             |       |      |
|-------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|-------|------|
|             |                |             |              |                |             | 12967 | Лист |
|             |                |             |              |                |             |       | 52   |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       |      |

инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
- Предельное количество этажей для основных строений - до 3-х включительно;
- Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5 м);
- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;
- Одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии.

До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаражи - 1 м);
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарников - 1 м;

в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01.89\*

- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану.
- От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы - не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

- Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*.
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.
- Иные параметры - в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения

|      |         |      |        |         |      |  |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|-------|------|
|      |         |      |        |         |      |  | 12967 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |       | 53   |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора).</p> <p>- Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м.</p> <p>- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;</p> <p>- При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.</p> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <p>- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</p> <p>- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;</p> <p>- Санитарная очистка территории;</p> <p>- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов</p> <p>- Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.</p> <p>- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.2.</p>  |
| 6 | Защита от опасных природных процессов              | <p>- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.</p> <p>- Мониторинг уровня положения грунтовых вод;</p> <p>- Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты.</p> <p>- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.</p> <p>- Расстояние между проектируемой линией жилой застройкой и ближайшим краем лесного массива следует принимать не менее 15 м</p>  |

\* Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

**Индекс зоны Ж 2**

**Объекты образования и дошкольного воспитания**

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования | <p>- Объекты образования и дошкольного воспитания*</p> <p>- Учреждения медицинского обслуживания*</p> <p>- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания*</p> |

|      |         |      |       |         |      |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |       |         |      |  |  |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |  |  |  |       | 54   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |  |  |  |       |      |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | - Зеленые насаждения.   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | - Клубные помещения, спортзалы*<br>- Площадки для хозяйственных целей<br>- Объекты пожарной охраны  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | - Парковки перед объектами обслуживания<br>- Спортивные площадки и спортивные сооружения*   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами<br>- Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения<br>- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Площадь озелененных территорий согласно нормам проектирования<br>- Санитарная очистка территории  |
| 6 | Защита от опасных природных процессов              | - Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления<br>- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока   |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

## Статья 8.5 Общественно-деловые зоны

### Индекс зоны О 1

### Зона общественного центра

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования | Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:<br>- Административные, управленческие учреждения<br>- Суды, юридические учреждения<br>- Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства.<br>- Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки<br>- Гостиницы.<br>- Аптеки и поликлинические отделения<br>- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения<br>- Средние, специальные учебные заведения.<br>- Почтовые отделения, отделения связи.<br>- Торговые центры |

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  | 12967 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |  |       | 55   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Рестораны, бары, кафе, закусочные.</li><li>- Объекты бытового обслуживания</li><li>- Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи</li><li>- Рекреационные территории</li></ul>  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Парковки, автостоянки,</li><li>- Жилая застройка.</li><li>- Объекты пожарной охраны</li><li>- Общественные туалеты</li><li>- Элементы визуальной информации</li></ul>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Объекты дошкольного воспитания.</li><li>- Школы.</li><li>- Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей</li><li>- Универсальные спортивные и развлекательные комплексы.</li><li>- Общежития.</li><li>- Религиозные объекты.</li><li>- Павильоны и киоски временной торговли.</li><li>- Общественные туалеты.</li></ul>   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.</li><li>- Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств - площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.</li><li>- Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.</li><li>- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</li><li>- Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования</li><li>- Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»</li></ul> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"><li>- Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.</li><li>- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).</li><li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания - устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.</li><li>- Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.</li><li>- Санитарная очистка и централизованное канализование.</li></ul>   |
| 6 | Защита от опасных природных процессов              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам.</li><li>При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.</li></ul>  |

**Индекс зоны О 2****Зона обслуживания местного назначения**

| 1 | 2   | 3   |
|---|---|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения</li> <li>- Автовокзалы</li> <li>- Отделения банков, сберкассы.</li> <li>- Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки</li> <li>- Станция юных натуралистов, клубы по интересам.</li> <li>- Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.</li> <li>- Амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>- Отделения банков, почтовые отделения</li> <li>- Скверы, бульвары.</li> <li>- Организации административного самоуправления</li> <li>- Отделения, участковые пункты милиции</li> </ul>   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Места парковки легковых автомобилей</li> <li>- Аварийно-диспетчерские службы</li> <li>- Элементы визуальной информации</li> <li>- Открытые мини рынки</li> <li>- Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения</li> <li>- Общественные туалеты</li> </ul>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общежития</li> <li>- Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей).</li> <li>- Религиозные объекты</li> <li>- Временные сооружения мелкорозничной торговли</li> <li>- АЗС</li> </ul>   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно нормам СНиПа 2.07.01-89* и в соответствии с проектом планировки</li> <li>- Объекты повседневного спроса, размещающиеся в радиусе пешеходной доступности 500-800 м, периодического спроса - 1200 м.</li> <li>- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</li> </ul>  |
| 5 | Санитарные и экологические требования           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от недостроенной площадки участка).</li> <li>- Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов.</li> <li>- Санитарная чистка территории, централизованное канализование.</li> <li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжников на ширину кроны.</li> <li>- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.</li> </ul> |
| 6 | Защита от опасных природных процессов           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению.</li> <li>- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.</li> </ul>   |

|             |                |             |               |                |             |       |             |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|-------|-------------|
|             |                |             |               |                |             | 12967 | <i>Лист</i> |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> |       | 57          |

## Индекс зоны О 3

## Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования           | - Универсальные спортивные и зрелищные комплексы<br>- Спортплощадки, теннисные корты<br>- Спортклубы, спортивные школы  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | - Парковки перед объектами<br>- Пункты оказания скорой медицинской помощи<br>- Гостиницы<br>- Предприятия общественного питания<br>- Кинотеатры, видеосалоны<br>- Отделения связи<br>- Участковые пункты милиции<br>- Озеленение<br>- Киоски, временные павильоны торговли  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | - Бани, сауны<br>- Общественные туалеты<br>- Объекты пожарной охраны  |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | - Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01-89*<br>- Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89*<br>- Приобъектные стоянки продолжительного парирования (более 15 мин.) и кратковременного парирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно<br>- Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов<br>- Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Организация отвода поверхностных вод<br>- Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).   |
| 6 | Защита от опасных процессов                        | - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;<br>- Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации   |

## Индекс зоны О 4

## Зона обслуживания объектов внешнего транспорта

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Развитие объектов воздушного, речного, железнодорожного и автомобильного транспорта с комплексом деловых и обслуживающих функций в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории сельского поселения<br>- автовокзалы, железнодорожные вокзалы, аэропорты и аэродромы, речные вокзалы и пристани<br>- Гаражи для индивидуального транспорта |

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 58   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |



|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | -АЗС и СТО<br>- Учреждения ГИБДД   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Объекты технологического назначения транспортного узла:<br>информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания,<br>службы оформления заказов<br>- Озеленение  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования          | - Предприятия общественного питания<br>- Магазины, киоски, павильоны временной розничной торговли<br>- Пункты обмена валют, фирмы по предоставлению сотовой связи<br>- Участковые пункты милиции<br>- Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи  |
| 4 | Планировочные требования                        | - Размеры земельных участков принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89* приложением 7 и проектом планировки<br>- Железнодорожные и автовокзалы, станции и остановочные пункты, пристани должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами и промышленными зонами города.<br>- Расстояние от АЗС, предназначенных для заправки легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до стен жилых и общественных сооружений следует принимать не менее 25 м. |

### Индекс зоны О5

#### Культовые объекты (храмы)

| 1 | 2   | 3  |
|---|---|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования        | Храмовые и обрядовые сооружения  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | - Зеленые насаждения<br>- Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала<br>- Хозяйственные корпуса        |
| 3 | Условно разрешенные виды использования          | - Гостиницы, дома приезжих<br>- Аптеки<br>- Киоски, временные павильоны розничной торговли<br>- Общественные туалеты |

### Статья 8.6 Производственные зоны

#### Индекс зоны П 1

#### Зона промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II-III классов санитарной вредности

| 1 | 2  | 3  |
|---|--|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 300, 500 и более метров<br>- Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности<br>- Сельскохозяйственные предприятия и животноводческие комплексы II-III и IV-V классов санитарной вредности<br>- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств |

|      |         |      |       |         |      |  |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|--|-------|------|
|      |         |      |       |         |      |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |  |       | 59   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |  |       |      |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Предприятия по обслуживанию транспортных средств</li> <li>- Административные организации. Офисы</li> <li>- Помещения обслуживающего персонала</li> <li>- Объекты технического и инженерного обеспечения</li> </ul>   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</li> <li>- Озеленение</li> </ul>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения</li> <li>- Пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, аптеки</li> <li>- Ветеринарные лечебницы</li> <li>- Специальные магазины оптовой и розничной торговли, киоски</li> <li>- Профессионально-технические учебные заведения</li> <li>- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий</li> <li>- АЗС</li> </ul>   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП П-89-90</li> <li>- Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района)</li> <li>- В предзаводских зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89*</li> <li>- Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятия допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей</li> <li>- Проведение анализа эффективности использования промышленных площадок</li> <li>- Минимальная плотность застройки 54-52% в зависимости от отраслевой принадлежности</li> </ul> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9).</li> <li>- Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.</li> <li>- С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.</li> <li>- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения</li> <li>- Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. - должны согласовываться с органами ТО ТУ</li> </ul>   |

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |       | 60   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |  |       |      |

Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

## Индекс зоны П 2

### Зона промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V классов санитарной вредности

| 1 | 2  | 3  |
|---|--|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность</li> <li>- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания</li> <li>- Сельскохозяйственные предприятия и животноводческие комплексы IV-V классов санитарной вредности</li> <li>- Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>- Пожарные части</li> <li>- Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства</li> <li>- Административные организации. Офисы</li> <li>- Помещения обслуживающего персонала</li> <li>- АЗС, АГЗС</li> </ul>   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых</li> <li>- Озеленение</li> <li>- Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятия</li> <li>- Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий</li> <li>- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания</li> <li>- Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон</li> <li>- Ветеринарные станции с содержанием животных</li> <li>- Антенны сотовой, радиорелейной связи</li> </ul>  |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП П-89-90</li> </ul>  |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9).</li> <li>- Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.</li> <li>- С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.</li> </ul> |

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  | 12967 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |       | 61   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском</p> <p>- Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. - должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.</p> |
|--|--|

## Статья 8.7 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

### Индекс зоны ИТ 1

#### Улицы и дороги

| 1 | 2  | 3  |
|---|--|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования           | Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта.   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | <p>- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.</p> <p>- Защитные зеленые полосы.</p> <p>- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.</p>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | <p>- Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.</p> <p>- Автостоянки</p>   |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | <p>- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта</p> <p>- Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;</li> <li>• уширение проезжей части перед перекрестками.</li> </ul> <p>- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.</p> <p>- Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.</p> <p>- Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту</p> <p>- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.</p> <p>- Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.</p> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <p>- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.</p>   |

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 62   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12.</li> <li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</li> <li>- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.</li> </ul> |
|--|--|---|

## Индекс зоны ИТ 2

### Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

| 1 | 2   | 3   |
|---|---|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования          | - Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения, вышки сотовой связи)   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей</li> <li>- Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</li> <li>- Озеленение</li> </ul>  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Складские объекты</li> <li>- Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей</li> </ul>   |
| 4 | Строительные и санитарно-экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети»</li> <li>- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод</li> <li>- Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами</li> <li>- Организация поверхностного стока</li> <li>- Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством</li> </ul> <p><u>Городские инженерные коммуникации:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок</li> <li>- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог</li> <li>- Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией</li> <li>- Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца</li> <li>- Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: <ul style="list-style-type: none"> <li>- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;</li> <li>- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;</li> <li>- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.</li> </ul> </li> </ul> |

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 63   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | - Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений |
|--|--|--|

## Статья 8.8 Рекреационные зоны

### Индекс зоны Р1

#### Зеленые насаждения общего пользования

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования           | Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность<br>- Парки, скверы, бульвары.<br>- Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.<br>- Объекты парковой инфраструктуры:<br>• аттракционы, концертные площадки;<br>• спортивные и игровые площадки;<br>• сооружения, связанные с организацией отдыха  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования    | - Кафе, закусочные, общественные туалеты<br>- Хозяйственные корпуса<br>- Парковки   |
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | - Участковые пункты милиции<br>- Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания  |
| 4 | Архитектурно-строительные требования               | - Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки<br>- Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.<br>- Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*.<br>- Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.<br>- Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.<br>- Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.<br>- Параметры использования территории (% от общей площади)<br>• зеленые насаждения - 65-75;<br>• аллеи, дороги - 10-15;<br>• площадки - 8-12;<br>• сооружения - 5-7. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих  |

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|--|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  | Лист |
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |  | 64   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |      |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>заданному функциональному назначению территории - рекреационному и оздоровительному.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.</li> <li>- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.</li> <li>- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.</li> </ul> |
|--|--|--|

### Индекс зоны Р2

#### Зеленые насаждения специального назначения

| 1 | 2  | 3  |
|---|--|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Озелененные территории санитарно-защитных зон</li> <li>- Мелиоративные зеленые насаждения</li> <li>- Насаждения вдоль автомобильных дорог</li> <li>- Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства</li> </ul>  |
| 2 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров - посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха).</li> <li>- Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать: <ul style="list-style-type: none"> <li>- санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий</li> </ul> </li> <li>- Площадь питомников следует принимать из расчета 3-5 м<sup>2</sup>/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями</li> <li>- Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 м<sup>2</sup>/чел.</li> </ul> |

### Индекс зоны Р3

#### Рекреационно-природная зона

| 1 | 2   | 3  |
|---|---|--|
| 1 | Основные виды разрешенного использования        | Создание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды   |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Профилактории, базы отдыха</li> <li>- Спортивные и игровые площадки, лодочные станции</li> <li>- Лугопарки, пляжи</li> <li>- Парковки</li> <li>- Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).</li> </ul> |

|      |         |      |       |         |      |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |       |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |       | 65   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |       |      |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 3 | Условно разрешенные виды использования             | - Киоски, лоточная торговля<br>- Резервуары для хранения воды   |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.<br>- Ландшафтная организация и благоустройство территории: чистка водоемов, устройство площадок отдыха, организация древесно-кустарниковых насаждений. |

### Статья 8.9 Зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах

#### Индекс зоны С 1

#### Зоны сельскохозяйственных угодий

| 1 | 2  | 3   |
|---|--|---|
| 1 | Основные виды разрешенного использования       | - Земельные участки, занятые огородами, садами, пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями с/х назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов (ст. 85 Земельный кодекс РФ) |
| 2 | Вспомогательные разрешенные виды использования | - Лесозащитные полосы<br>- Внутрихозяйственные дороги<br>- Инженерные коммуникации<br>- Искусственные пруды и водоемы   |

### Статья 8.10 Зоны специального назначения

#### Индекс зоны СП 1

#### Кладбища

| 1 | 2   | 3  |
|---|---|--|
| 1 | Разрешенные виды использования земельных участков | - Традиционное захоронение и погребение  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования   | - Объекты эксплуатации кладбищ.<br>- Административные объекты, связанные с функционированием кладбища<br>- Зеленые насаждения<br>- Культурные сооружения<br>- Парковки                                   |
| 3 | Условно разрешенные виды использования            | - Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей<br>- Оранжереи<br>- Резервуары для хранения воды<br>- Объекты пожарной охраны<br>- Временные киоски розничной торговли<br>- Общественные туалеты |

|      |         |      |       |         |      |  |  |  |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|--|--|--|-------|------|
|      |         |      |       |         |      |  |  |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |  |  |  |       | 66   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |  |  |  |       |      |



|   |  |   |
|---|--|---|
| 4 | Строительные требования                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ.</li> <li>- Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии от 50 до 100 м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (в зависимости от занимаемой площади м).</li> <li>- Санитарно-защитная зона от закрытых, сельских кладбищ и колумбариев составляет 50 м.</li> </ul> |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Благоустройство и озеленение территории.</li> <li>- Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.</li> <li>- В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.</li> </ul>   |

## **9 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования**

### **Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод**

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.
- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).
- Организация системы ливневой канализации.
- Посадка мелиоративных защитных насаждений.

### **Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

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

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 67   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

- 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».

1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; СТО автомобилей; сельхозугодия для выращивания технических культур; нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; электроподстанции; артезианские скважины для технического водоснабжения; водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; канализационные насосные станции; сооружения оборотного водоснабжения; питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора, органами по охране окружающей среды, градостроительства и архитектуры.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащих каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п. 1, могут, разрешены при условии:

- Корректировка границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;
- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 68   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов - по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя, для предприятий I-II класса по решению главного санитарного врача РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Санитарно-защитная зона должна быть озеленена не менее 40% - 50%.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30-50 м от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Пояса строгой санитарной охраны должны быть организованы на всех имеющихся водозаборных сооружениях.

### **Статья 9.3 Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия)**

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.12.95 г. Не допускается изменение ландшафта, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов. На территориях памятников природы запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности памятников

|      |         |      |       |         |      |  |       |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|--|-------|------|
|      |         |      |       |         |      |  | 12967 | Лист |
|      |         |      |       |         |      |  |       | 69   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |  |       |      |



регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

- Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

- Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранные зоны могут быть использованы в градостроительных целях с соблюдений требований, определенных Водным кодексом РФ. Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет:

для р. Матрёнка - 100 м.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетом набережных.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 71   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:

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

Прибрежные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

В соответствии с Водным кодексом РФ (№ 74-ФЗ) - вдоль береговой линии водного объекта устанавливается полоса земли, предназначенная для общего пользования - береговая полоса. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосы для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21-22 настоящих Правил:

- 1) озеленение территории;
- 2) малые формы и элементы благоустройства;
- 3) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- 4) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 72   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

санитарных норм их эксплуатации.

**Статья 9.5 Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи**

Санитарные полосы отчуждения (санитарные разрывы) установлены для магистрального нефтепровода в размере - 150 м, для магистрального газопроводов зона минимально допустимых расстояний - 200 м (Ду 700 мм, Р<sub>раб</sub> = 5,4 МПа), 150 м (Ду 500 мм, Р<sub>раб</sub> = 5,4 МПа), 100 м (Ду 300 мм. Р<sub>раб</sub> = 5,4 МПа).

Санитарные разрывы имеют режим С33, но не требует разработки проекта их организации. Вдоль трасс нефте- и газопроводов устанавливаются охранные зоны в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими от оси трубопроводов на расстоянии (соответственно) - 25 и 15 метров, от ГРС - 100 м по периметру территории ГРС.

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

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники, складировать корма, удобрения, материалы;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов; устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов, механизмов;
- размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы;
- производить всякого рода открытые и подземные строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

- для линий напряжением:
  - 10-20 киловольт - 10 метров;
  - 35 киловольт - 15 метров;
  - 110-220 киловольт - 20 метров;
  - 330 киловольт - 25 метров.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия организаций, в ведении которых находятся эти сети запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 73   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |

- осуществлять всякого рода погрузочно-разгрузочные, взрывные, землечерпальные, мелиоративные работы;
- производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив сельскохозяйственных культур;
- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;
- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать всякого рода свалки, складировать удобрения, дрова и другие материалы, разводить огонь;
- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов.

Охранные зоны кабельных и воздушных линий связи устанавливаются в виде участков вдоль этих линий не менее чем 2 м с каждой стороны.

## **Статья 9.6 Требования к проведению инженерно-геологических изысканий**

9.6.1 Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.6.2 Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.6.3 Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 74   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |



9.6.4 Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.6.5 В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.6.6 На «Градостроительном плане земельного участка», выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

|      |         |      |        |         |      |       |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------|------|
|      |         |      |        |         |      | 12967 | Лист |
|      |         |      |        |         |      |       | 75   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |       |      |