СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

КОПЕНКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РОССОШАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

73 сессии

от 03.08.2017г. № 130

пос.Копенкина

О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Копенкинского сельского поселения от 22.12.2011 г. № 80 «Об утверждении правил землепользования и застройки Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области»

Руководствуясь ст. 32, 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Копенкинского сельского поселения, на основании протокола публичных слушаний по проекту решения «О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Копенкинского сельского поселения от 22.12.2011 г. № 80 «Об утверждении правил землепользования и застройки Копенкинского сельского поселения, Россошанского муниципального района Воронежской области» и заключения о результатах проведения публичных слушаний, Совет народных депутатов Копенкинского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в решение Совета народных депутатов Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области от 22.12.2011 г. № 80 «Об утверждении правил землепользования и застройки Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области»изложив приложение 1 в новой редакции.

2. Опубликовать настоящее решение в «Вестнике муниципальных правовых актов Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области» и на официальном сайте Копенкинского сельского поселения.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Копенкинского сельского поселения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Глава Копенкинского  сельского поселения |  | Омельченко Н.Н. |

Приложение 1

к Решению Совета народных депутатов Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области

от 03.08.2017 г. №130

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КОПЕНКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОССОШАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КОПЕНКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Содержание**

**правил землепользования и застройки**

РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕНКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

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

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

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

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

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения

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

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

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

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

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

5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон

Статья 19. Жилые зоны

Статья 20. Общественно-деловые зоны

Статья 21. Производственно – коммунальные зоны

Статья 22. Зоны транспортной инфраструктуры

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования:

Статья 24. Зоны рекреационного назначения

Статья 25. Зоны специального назначения

Статья 26. Зоны (территории) лесов

Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования

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

# РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕНКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

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

### Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки

### Копенкинского сельского поселения

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

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

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

- создания условий для планировки территории поселения;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

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

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

### 

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

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

**жилой район** - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области

### регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

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

1) утверждение Правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

1) принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

### Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Копенкинского сельского поселения (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

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

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждение изменений в Правила.

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

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

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

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

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

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

**1.1 Жилые зоны:**

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1;

- Зона планируемого размещения жилой застройки – Ж(1)п;

**1.2 Общественно-деловые зоны:**

- Зона многофункционального общественно-делового центра - О1;

**1.3 Производственно-коммунальные зоны:**

-Зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий и объектов III класса санитарной классификации – П3

- Зона планируемого размещения объектов производственного назначения – П(3)п;

**1.4 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

- Зона инфраструктуры железной дороги – Т1.

- Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры– ИТ;

**1.5 Зоны сельскохозяйственного использования:**

- Зона сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения– СХ1;

- Зона сельскохозяйственного использования – СХ2;

**1.6 Зоны рекреационного назначения:**

- Зона планируемого размещения объектов рекреационного назначения – Р(1)п;

**1.7 Зоны специального назначения:**

- Зона кладбищ – СН1;

- Зона скотомогильников – СН2;

**1.8. Зоны (территории) лесов:**

- Территория земель лесного фонда – Л1.

**1.9 Зоны водных объектов общего пользования:**

- Зона водных объектов общего пользования –прудов – В2

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

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

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

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

5. Границы территориальных зон содержат перечень координат характерных точек в установленной системе координат или имеют текстовое описание их прохождения для идентификации их местоположения.

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

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

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

9. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе Схемы территориального планирования Россошанского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе Схемы территориального планирования Воронежской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

4) видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) природно-экологические факторы:

- особо охраняемые природные территории и их охранные зоны;

- природные лечебные ресурсы и округа горно-санитарной охраны;

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

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

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- месторождения полезных ископаемых;

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

2) техногенные факторы:

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

- объектов канализации и их санитарно-защитные зоны;

- санитарно-защитные зоны от объектов теплоснабжения;

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

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

- магистральные трубопроводы, в т.ч. газораспределительных сети и их охранные зоны;

- железные дороги и их охранные зоны;

- охраняемые объекты и их охранные зоны

- иные объекты и зоны

3) историко-культурные факторы:

- объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, границы объектов культурного наследия (памятников, ансамблей, достопримечательных мест); границы зон охраны объектов культурного наследия;

- границы историко-культурных заповедников (музеев-заповедников);

- иные историко-культурные объекты и территории, установленные соответствующими нормативными правовыми актами уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

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

В том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, приводится в соответствующих статьях настоящих Правил.

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

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

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

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

### Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков

### и объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

10. На основании указанных в [части 8](#Par10) настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

12. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

13. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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

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

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

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

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом положений, предусмотренных 39 Градостроительного кодекса РФ, с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

7. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 6](#Par24) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

## 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту Генерального плана Копенкинского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

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

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

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

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

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

## 

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

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

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

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

- несоответствие Правил Генеральному плану Копенкинского сельского поселения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Копенкинского сельского поселения и настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

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

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

2. Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории состоит из карты (схемы) градостроительного зонирования территории Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенной со схемой зон с особыми условиями использования территории и фрагментов карты (схемы) границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории по числу населенных пунктов поселения:

1) фрагмент 1: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – поселок Копенкина Копенкинское сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории.

2) фрагмент 2: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – поселок Ворошиловский Копенкинское сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории.

3) фрагмент 3: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Перещепное Копенкинское сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории.

4) фрагмент 4: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – поселок Райновское Копенкинское сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории.

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

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

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

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

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

(Например: Ж1/1/1: зона индивидуальной жилой застройки в поселке Копенкина , участок № 1)

5. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

# РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития Копенкинского сельского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и подзон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами (линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и подобные сооружения);

4) представленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (ст.36 Градостроительный Кодекс РФ).

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Воронежской области и местной нормативной базы.

2. Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

* Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
* Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным) земельных участков и объектов капитального строительства);
* Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов земельных участков и объектов капитального строительства;
* Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры :

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

* Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
* Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка;
* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 19. Жилые зоны

**1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж 1**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяются зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе:

в населенном пункте поселке Копенкина - 9 участков,

в населенном пункте поселке Ворошиловский - 7 участков,

в населенном пункте хуторе Перещепное 4 участка,

в населенном пункте поселке Райновское – 4 участка.

Описание прохождения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

Населенный пункт поселок Копенкина (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
| Ж1/1/1 | Граница зоны от точки 1 проходит в северо-восточном направлении по границе населенного пункта до точки 2, далее в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 2/1, затем в юго-западном направлении до точки 2/3, далее в юго-восточном направлении до точки 2/5, затем в юго-западном направлении по улице Молодежная до точки 5/1, потом в северо-западном направлении до точки 7, поворачивает на северо- восток и идет до исходной точки 1. |
| Ж1/1/2 | Граница зоны от точки 10 проходит в юго-восточном направлении до точки 5/2, далее в общем южном направлении по улице Новая до точки 88, затем в юго-западном направлении по улице Копенкинская до точки 89, потом в севро-западном, северном направлениях по границе населенного пункта до исходной точки 10. |
| Ж1/1/3 | Граница зоны от точки 29 проходит в северо-восточном направлении по улице Молодежная до точки 17, затем в южном и юго-восточном направлениях по улице Школьная до точки 20, далее в юго-западном и юго-восточном направлениях по переулку Западный до точки 22, потом в юго-западном направлении по улице Копенкинская до точки 23, проходит в северо-западном, северо-восточном и северном направлениях по улице Новая до исходной точки 29. |
| Ж1/1/4 | Граница зоны от точки 30 проходит в восточном направлении до точки 31, затем в южном направлении по улице Веселова до точки 32, далее в юго-западном направлении по переулку Западный до точки 33, следует в северо-западном и северном направлениии по улице Школьная до точки 34/1, в восточном до точки 34/2, в северном до точки 34/3 и в западном направлениях до точки 34/4, далее в северном направлении по ул. Школьная до исходной точки 30. |
| Ж1/1/5 | Граница зоны от точки 36 проходит в юго-восточном направлении по улице Мира до точки 37, затем в юго-западном направлении по улице Копенкинская до точки 39, далее в северо-западном направлении по переулку Западный до точки 40, потом в северном направлении по улице Веселова до исходной точки 36. |
| Ж1/1/6 | Граница зоны от точки 42 проходит в северо-восточном направлении до точки 43, затем в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 44/1, затем в юго-западном направлении до точки 44/2, в юго-восточном направлении до точки 44/3, поворачивает в северо-восточном направлении до точки 44/4, затем в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 45, далее в юго-западном направлении по улице Копенкинская до точки 46, следует в северо-западном направлении по улице Мира до исходной точки 42. |
| Ж1/1/7 | Граница зоны от точки 54 проходит в северо-западном, северо-восточном и юго-восточном направлениях по переулку Западный до точки 52, далее в юго-западном направлении по улице Копенкикинская до исходной точки 54. |
| Ж1/1/8 | Граница зоны проходит от точки 55 в северо-восточном направлении по улице Копенкинская до точки 58, далее в основном юго-западном направлении по границе населенного пункта до точки 63, затем в северо-западном направлении по улице Рабочая до исходной точки 55. |
| Ж1/1/9 | Граница зоны проходит от точки 66 в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 127, далее в юго-западном направлении до точки 70, затем в северо-западном и юго-западном направлениях по границе населенного пункта до точки 79, следует в северо-восточном направлении по улице Копенкинская до исходной точки 66. |

Населенный пункт поселок Ворошиловский (2)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
| Ж1/2/1 | Граница зоны проходит от точки 175/1в северо-западном направлении до точки 143/4, в восточном направлении вдоль дороги до точки 143, далее в основном юго-восточном направлении по улице Дружбы до точки 172, затем в северо-западном до точки 174/1 и юго-западном направлениях до исходной точки 175/1. |
| Ж1/2/2 | Граница зоны проходит от точки 142/5 в северо-восточном и юго-восточном направлении вдоль улицы Дружбы до точки 182, в северо-восточном направлении до точки 181, далее в основном северо-западном направлении по границе населенного пункта до точки 140/1, затем в юго-западном направлении до точки 140/4, затем в юго-восточном направлении до исходной точки 142/5. |
| Ж1/2/3 | Граница зоны проходит от точки 241 в северо-восточном направлении вдоль дороги до точки 242, далее в юго-западном и юго-восточном направлениях по улице Верхняя до точки 246 и вновь в юго-западном направлении вдоль дороги до точки 248, затем в северо-западном направлении по улице Молодежная до исходной точки 241. |
| Ж1/2/4 | Граница зоны проходит от точки 252 в северо-восточном направлении вдоль дороги до точки 253, далее в юго-восточном направлении по огородам до точки 254, в юго-западном направлении по улице Новая до точки 255, затем в северо-западном направлении до точки 257/1, в северо-восточном до точки 257/4, северозападном до точки 257/3 и юго-западном направлениях до точки 257/2, далее в северо-восточном направлении по улице Верхняя до исходной точки 252. |
| Ж1/2/5 | Граница зоны проходит от точки 270 в северном направлении по улице Новая до точки 261, потом в северо-восточном направлении вдоль дороги до точки 265, далее в юго-западном направлении по границе населенного пункта до точки 269, затем в северо-западном направлении до исходной точки 270. |
| Ж1/2/6 | Граница зоны проходит от точки 222 в юго-восточном направлении по улице Молодежная до точки 273, далее в юго-западном направлении вдоль дороги до точки 274, затем в северо-западном и юго-западном направлениях по границе населенного пункта до точки 228, следует в общем северо-западном направлении по огородам до точки 240/1, в северо-западном направлении вдоль ул. Ульяновская до исходной точки 222. |
| Ж1/2/7 | Граница зоны проходит от точки 200 в северо-восточном направлении вдоль дороги до точки 201, далее в основном юго-восточном направлении по улице Ульяновская до точки 212, затем в южном, юго-западном, северо-западном и северо-восточном направлении по границе населенного пункта до исходной точки 200. |

Населенный пункт хутор Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
| Ж1/3/1 | Граница зоны от точки 318 проходит в северо-восточном направлении по границе населенного пункта до точки 276, далее в восточном направлении по огородам до точки 292, затем в северо-восточном, юго-восточном направлениях по существующей границе населенного пункта до точки 299, затем в основном юго-западном направлении по улице Южная до точки 317, потом вновь по огородам до исходной точки 318. |
| Ж1/3/2 | Граница зоны от точки 251 проходит в основном северном и северо-восточном направлениях по улице Южная до точки 343, далее в основном юго-западном направлении по существующей границе населенного пункта до исходной точки 351. |
| Ж1/3/3 | Граница зоны от точки 358 проходит в восточном направлении по огородам до точки 368, затем в юго-западном направлении по улице Северная до точки 370, поворачивает на северо-запад и идет до точки 370/1, далее в юго-западном направлении до точки 370/2, затем в юго-восточном направлении до точки 370/3, поворачивает на юго-запад и идет по улице Северная до точки 372, далее следует в северо-западном и северо-восточном направлениях до исходной точки 358. |
| Ж1/3/4 | Граница зоны от точки 433 проходит в общем северо-восточном направлении по ломаной линии вдоль существующей границы населенного пункта, затем вдоль ул. Северная до точки 447/8, в юго-восточном направлении вдоль дороги до точки 447, далее в юго-западном направлении по ломаной линии существующей границы населенного пункта до исходной точки 433. |

Населенный пункт поселок Райновское (4)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
| Ж1/4/1 | Граница зоны от точки 472 проходит в юго-восточном направлении по улице Нижняя до точки 473, далее в юго-западном направлении вдоль дороги до точки 512, затем в северо-западном и северо-восточном направлениях до исходной точки 472. |
| Ж1/4/2 | Граница зоны от точки 480 проходит в юго-восточном направлении по улице Нижняя до точки 484, далее в юго-западном направлении вдоль дороги до точки 485, затем в северо-западном направлении по улице Средняя до точки 494, потом в северо-восточном направлении до исходной точки 480. |
| Ж1/4/3 | Граница зоны от точки 495 проходит в юго-восточном направлении по улице Средняя до точки 505, далее в юго-западном направлении вдоль дороги до точки 506, затем в основном в северо-западном направлении по улице Верхняя до точки 510, потом в северо-восточном направлении до исходной точки 495. |
| Ж1/4/4 | Граница зоны от точки 526 проходит в юго-восточном направлении по улице Нижняя до точки 528, затем в юго-восточном направлении вдоль дороги до точки 531, далее северо-западном направлении по улице Верхняя до точки 535, потом в северо-восточном направлении вдоль дороги до исходной точки 526. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Для индивидуального жилищного строительства * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка * Для ведения личного подсобного хозяйства * Блокированная жилая застройка * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования * Ведение огородничества | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание * Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Объекты гаражного назначения * Обеспечение внутреннего правопорядка * Среднеэтажная жилая застройка * Общественное использование объектов капитального строительства * Религиозное использование * Предпринимательство * Отдых (рекреация) * Энергетика * Связь | | | * Благоустройство территории; * Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны Ж1:** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Максимальные земельные участки | | 5 000 кв. м | |
| Минимальные земельные участки | | 400 кв. м | |
| Минимальные для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения объектов капитального строительства | | 100 кв.м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальное количество этажей | | 3 этажа | |
| Максимальная высота вспомогательных строений | | 3,5м | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 60% | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительствав зоне Ж1:** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства допускается при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка | | |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается | | |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. | | |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов | | |
| 6 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях. | | |
| 7 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 8 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 10 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 12 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления | | |
| 13 | Отступ от границ смежных земельных участков:  - до жилого дома усадебного типа-3м  - до постройки для содержания скота и птицы -4м  - до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.)- 1м  - от стволов деревьев-2м  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки | | |
| 14 | Максимальная высота оград по границам участка - 1.8 м | | |
| 15 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

**2. Зона планируемого размещения жилой застройки** - Ж(1)п

Согласно генеральному плану Копенкинского сельского поселения выделяются зоны планируемого размещения жилой застройки, в том числе:

в населенном пункте хутор Перещепное - 1 участок

Описание прохождения границ зоны планируемого размещения жилой застройки:

Населенный пункт хутор Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| Ж(1)п/3/1 | Граница зоны от точки 295 проходит в северо-восточном и юго-восточном направлениях по границе населенного пункта до точки 357, далее в юго-восточном направлении до точки 358, затем в основном юго-западном и юго-восточном направлениях до точки 372, поворачивает на юго-запад и идет по улице Северная до точки 299/6, далее в северо-западном направлении по улице Южная до точки 299, затем в северо-западном и юго-западном направлениях до исходной точки 295. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков в зоне Ж(1)п:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка * Для индивидуального жилищного строительства * Среднеэтажная жилая застройка * Блокированная жилая застройка * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования | | | * Ведение огородничества * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * коммунальное обслуживание * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Общественное использование объектов капитального строительства * Предпринимательство * Энергетика * Связь | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны Ж(1)п** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 600 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий,**  **строений, сооружений** | | | |
| Максимальное количество этажей | | 4 этажа | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 60% | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений –** 3м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны Ж(1)п** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, использование надземного и подземного пространства допускается на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны Ж(1)п при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка | | |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается | | |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. | | |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов | | |
| 6 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях. | | |
| 7 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 8 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 10 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 11 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 12 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления | | |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### Статья 20. Общественно-деловые зоны

**1. Зона многофункционального общественно-делового центра - О1**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяется зоны многофункционального общественно-делового центра, в том числе:

в населенном пункте поселке Копенкина - 6 участков,

в населенном пункте поселке Ворошиловский - 2 участка,

в населенном пункте хуторе Перещепное - 1 участок.

Описание прохождения границ участков зоны многофункционального общественно-делового центра О1

Населенный пункт поселок Копенкина (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| О1/1/1 | Граница зоны от точки 10 проходит в северо-восточном направлении до точки 7, далее в юго-восточном направлении до точки 5/1, затем в юго-западном направлении по улице Молодежная до точки 5/2 и следует в северо-западном направлении до исходной точки 10. |
| О1/1/2 | Граница зоны от точки 30 проходит в северо-восточном направлении по улице Молодежная до точки 48, далее в юго-западном направлении по улице Веселова до точки 31, затем в западном направлении до исходной точки 30. |
| О1/1/3 | Граница зоны от точки 42 проходит в северо-восточном направлении по улице Веселова до точки 49, далее в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 43, затем в юго-западном направлении до исходной точки 42. |
| О1/1/4 | Граница зоны от точки 2/1 проходит в юго-западном направлении до точки 2/3, далее в юго-восточном направлении до точки 2/5, затем в северо-восточном направлении по улице Молодежная до точки 3, поворачивает на северо-запад и идет по улице Рабочая до исходной точки 2/1. |
| О1/1/5 | Граница зоны от точки 34/1 проходит в восточном направлении до точки 34/2, далее в северном направлении до точки 34/3, затем в западном направлении до точки 34/4, поворачивает и идет в общем южном направлении до исходной точки 34/1. |
| О1/1/6 | Граница зоны от точки 44/1 проходит в юго-западном направлении до точки 44/2, далее в юго-восточном направлении до точки 44/3, затем в северо-восточном направлении до точки 44/4, поворачивает и идет в северо-западном направлении до исходной точки 44/1. |

Населенный пункт поселок Ворошиловский (2)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
|
| О1/2/1 | Граница зоны от точки 175 проходит в северо-западном направлении до точки 175/1, далее в северо-восточном направлении до точки 174/2, затем в юго-восточном направлении до точки 174/3 и следует в юго-западном направлении до исходной точки 175. |
| О1/2/2 | Граница зоны от точки 257/1 проходит в северо-западном направлении по северо-восточной стороне ул. Верхняя до точки 257/2, далее в северо-восточном направлении до точки 257/3, затем в юго-восточном направлении до точки 257/4 и следует в юго-западном направлении до исходной точки 257/1. |

Населенный пункт хутор Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
|
| О1/3/1 | Граница зоны от точки 370 проходит в северо-западном направлении до точки 370/1, далее в юго-западном направлении до точки 370/2, затем в юго-восточном направлении до точки 370/3, поворачивает на северо-восток и идет по улице Северная до исходной точки 370. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Предпринимательство * Деловое управление * Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) * Рынки * Магазины * Банковская и страховая деятельность * Общественное питание * Гостиничное обслуживание * Развлечения * Обслуживание автотранспорта * Объекты придорожного сервиса * Выставочно-ярмарочная деятельность * Общественное использование объектов капитального строительства * Бытовое обслуживание * Социальное обслуживание * Общественное управление * Культурное развитие * Религиозное использование * Здравоохранение * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание * Стационарное медицинское обслуживание * Ветеринарное обслуживание * Амбулаторное ветеринарное обслуживание * Приюты для животных * Образование и просвещение * Дошкольное, начальное и среднее общее образование * Среднее и высшее профессиональное образование * Обеспечение научной деятельности * Отдых (рекреация) * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Обеспечение внутреннего правопорядка * Историко-культурная деятельность; * Земельные участки (территории) общего пользования. | | | * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка * Для индивидуального жилищного строительства * Среднеэтажная жилая застройка * Блокированная жилая застройка * Производственная деятельность * Энергетика * Связь | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны О1** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 200 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальное количество этажей | | 3 этажа | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 80 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков О1:** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей использование надземного и подземного пространства допускается только при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка | | |
| 3 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается | | |
| 4 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. | | |
| 5 | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов | | |
| 6 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" | | |
| 7 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, проживающего и (или) находящегося в ближайших жилых и общественные зданиях и сооружениях. | | |
| 8 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 9 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 10 | Соблюдение требований по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 11 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 12 | Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 13 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 14 | Архитектурно-градостроительный облик подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления | | |
| 15 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### Статья 21. Производственно – коммунальные зоны

**1. Зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий и объектов III класса санитарной классификации – П3**

Участки зоны на территории Копенкинского сельского поселения выделяются на основании утвержденного генерального плана в том числе:

в населенном пункте поселке Копенкина - 1 участок;

в населенном пункте поселке Ворошиловский – 2 участка;

в населенном пункте поселке Перещепное – 1 участок.

Описание прохождения границ участков зон размещения объектов промышленных и сельскохозяйственных предприятий (III класс санитарной классификации).

Населенный пункт поселок Копенкина(1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер  участка зоны | Картографическое описание границ |
|
| П3/1/1 | Граница проходит от точки 91 в северо-западном, северо-восточном и юго-восточном направлениях по границе населенного пункта до точки 106, далее в юго-западном направлении по улице Копенкинская до точки 109, затем в северо-западном по улице Рабочая до исходной точки 91. |

Населенный пункт поселок Ворошиловский(2)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер  участка зоны | Картографическое описание границ |
|
| П3/2/1 | Граница проходит от точки 149 в юго-восточном и юго-западном направлениях вдоль дороги до точки 156, далее в северо-западном и северо-восточном направлениях по границе населенного пункта до исходной точки 149. |
| П3/2/2 | Граница проходит от точки 270 в юго-восточном направлении до точки 269, далее в юго-западном и северо-западном направлениях по границе населенного пункта до точки 272, затем в северо-восточном направлении вдоль дороги до исходной точки 270. |

Населенный пункт поселок Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| П3/3/1 | Граница зоны проходит от точки 455 в северо-восточном, юго-восточном, юго-западном и северо-западном направлениях по ломаной линии существующей границы населенного пункта до точки 447, далее в общем северо-западном направлении по северо-востоцной стороне ул. Северная до исходной точки 455. |

**Градостроительный регламент зоны**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П3:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Бытовое обслуживание * Животноводство * Овощеводство * Обеспечение сельскохозяйственного производства * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции * Производственная деятельность * Легкая промышленность * Пищевая промышленность * Фармацевтическая промышленность * Строительная промышленность * Склады * Целлюлозно-бумажная промышленность * Автомобилестроительная промышленность * Нефтехимическая промышленность * Обслуживание автотранспорта * Объекты придорожного сервиса * Энергетика * Связь * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования. | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Предпринимательство * Ветеринарное обслуживание | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны П3** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 400 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,**  **сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 15 метров | |
| Максимальная высота за пределами границ населенного пункта | | 35 метров | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка –** 75% | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков П3:** | | | |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Максимальный размер санитарно-защитной зоны - 300 м | | |
| 2 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П3 и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 3 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений | | |
| 4 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 5 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 6 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 7 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 8 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод | | |
| 9 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон | | |
| 10 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" | | |
| 11 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. | | |
| 12 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

**2. Зона планируемого размещения объектов производственного назначения – П3п**

### Участки зоны выделяются на основе утвержденных в составе документов территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения.

На «Карте(Схеме) градостроительного зонирования территории Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории» отражен участок зоны П3п, расположенный за границей населенного пункта.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П3п:** | | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Бытовое обслуживание * Коммунальное обслуживание * Животноводство * Обеспечение сельскохозяйственного производства * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции * Производственная деятельность * Легкая промышленность * Пищевая промышленность * Фармацевтическая промышленность * Строительная промышленность * Энергетика * Связь * Склады * Трубопроводный транспорт * Целлюлозно-бумажная промышленность * Автомобилестроительная промышленность * Нефтехимическая промышленность * Обслуживание автотранспорта * Объекты придорожного сервиса * Земельные участки(территории) общего пользования. | | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Предпринимательство * Ветеринарное обслуживание | | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны П3п** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 400 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,**  **сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 15 метров | |
| Максимальная высота за пределами границ населенного пункта | | 35 метров | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 75 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков П3п:** | | | |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Максимальный размер санитарно-защитной зоны - 300 м | | |
| 2 | Планировочную организацию территории производственных объектов осуществлять на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки участков зоны П3п и в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011  «Генеральные планы промышленных предприятий", СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 3 | Размещение зданий не должно нарушать инсоляцию и освещенность ближайших существующих жилых и общественных зданий и сооружений | | |
| 4 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 5 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 6 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 7 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 8 | Устройство и оборудование сооружений по очистке сточных вод | | |
| 9 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон | | |
| 10 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" | | |
| 11 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. | | |
| 12 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 13 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

**Статья 22. Зоны транспортной инфраструктуры**

**1. Зона инфраструктуры железной дороги** **Т1**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяется 1 участок зоны инфраструктуры железной дороги, в том числе:

вне границ населенных пунктов выделяется 1 участок;

Описание прохождения границ участков зоны железнодорожных магистралей Т1:

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| Т1/4/1 | Граница зоны проходит от точки 477/1 в юго-восточном, юго-западном и северо-восточном направлении по границе населенного пункта до 522, поворачивает в юго-западном направлении до точки 551, далее в северо-западном до точки 550, в юго-западном до точки 549, в северо-западном до точки 547, и далее в северо-восточном и северо-западном направлениях до исходной точки 477/1. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1**: | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Железнодорожный транспорт * Историко-культурная деятельность * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Энергетика * Связь | | | * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды**  **использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| Не устанавливается | | | Не устанавливается |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны Т1** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальная площадь земельные участки | | 100 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 35 метров | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 80 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т1** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | Соблюдение требований [Постановления Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" (с изменениями и дополнениями)](http://base.garant.ru/190086/#text) | | |
| 3 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 4 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 5 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон | | |
| 6 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" | | |
| 7 | Обустройство объектов придорожного сервиса площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги. | | |
| 8 | Обеспечение безопасности дорожного движения | | |
| 9 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 10 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 11 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 12 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. | | |
| 13 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 14 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

**2. Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ**

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Автомобильный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования * Обслуживание автотранспорта * Объекты гаражного назначения * Объекты придорожного сервиса * Связь * Энергетика * Трубопроводный транспорт * Коммунальное обслуживание | | | * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм. * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Предпринимательство * Бытовое обслуживание | | | * Площадки для сбора мусора * Благоустройство территории, малые архитектурные формы * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны ИТ** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальная площадь | | 4 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 35 метров | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 80 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ:** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 3 | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 4 | Установление охранных и( или) санитарно-защитных зон | | |
| 5 | Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" | | |
| 6 | Обустройство объектов придорожного сервиса площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги. | | |
| 7 | Обеспечение безопасности дорожного движения | | |
| 8 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 9 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 10 | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 11 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:   * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). | | |
| 12 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | | |
| 13 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций производить с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | | |
| 14 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям предусматривать объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. | | |
| 15 | Не допускается размещение объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых устанавливаемые границы санитарно-защитной зоны попадают на ближайшими жилые и общественные здания и сооружения. | | |
| 16 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 17 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования:

1. **Зона сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения – СХ1**

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ1** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Сельскохозяйственное использование * Растениеводство * Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур * Овощеводство * Садоводство * Животноводство * Скотоводство * Птицеводство * Свиноводство * Пчеловодство * Рыбоводство * Научное обеспечение сельского хозяйства * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции * Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках * Питомники * Обеспечение сельскохозяйственного производства * Ведение огородничества * Коммунальное обслуживание * Автомобильный транспорт * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание * Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Отдых (рекреация) * Историко-культурная деятельность * Ведение садоводства * Ведение дачного хозяйства * Энергетика * Связь | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны СХ1** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальная площадь | | 400 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 15 метров | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%** | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооруженй - 3 м** | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ1** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Соблюдение требований СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) “Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий”, СП 53.13330.2011" Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*, СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* с учетом безопасности зданий и сооружений, региональных и местных градостроительных нормативов проектирования, обеспеченности земельного участка инженерной инфраструктурой. | | |
| 2 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов. | | |
| 3 | Планировка и застройка территорий вновь создаваемых садоводческих (дачных) объединений граждан допускается только на основании утвержденного в установленном порядке проекта планировки. | | |
| 4 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости). | | |
| 5 | Строительство в границах охранных зон инженерных коммуникаций не допускается. | | |
| 6 | Допускается блокировка основных строений на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков, а также блокировка вспомогательных строений к основному строению – с учетом пожарных требований. | | |
| 7 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта. | | |
| 8 | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 9 | Проведение инженерной подготовки территории: вертикальная планировка для организации стока поверхностных (атмосферных) вод при необходимости. | | |
| 10 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами. | | |
| 11 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил. | | |
| 12 | Архитектурно строительный облик объекта подлежит обязательному согласованию с органом местного самоуправления. | | |

**2. Зона сельскохозяйственного использования - СХ2**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяются зоны для сельскохозяйственного использования, в том числе:

в населенном пункте поселке Ворошиловский –5 участков,

в населенном пункте хуторе Перещепное - 4 участков,

в населенном пункте поселке Райновское – 1 участок.

Описание прохождения границ зоны для сельскохозяйственного использования СХ2:

В населенном пункте поселке Ворошиловский (2)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СХ2/2/1 | Граница зоны от точки 133 проходит в северо-западном, северо-восточном и юго-восточном направлениях по границе населенного пункта до точки 140/1, далее в общем юго-западном направлении до точки 140/2, затем в северо-западном направлении вдоль дороги до исходной точки 133. |
| СХ2/2/2 | Граница зоны от точки 182 проходит в северо-восточном направлении по огородам до точки 181, далее в юго-западном, юго-восточном, северо-восточном и южном направлениях по границе населенного пункта до точки 194, затем в юго-западном направлении по дороге до точки 199, и следует в северо-западном направлении по улице Дружбы до исходной точки 182. |
| СХ2/2/3 | Граница зоны от точки 253 проходит в восточном и южном направлениях вдоль дороги до точки 254, далее в северо-западном направлении по огородам до исходной точки 253. |
| СХ2/2/4 | Граница зоны от точки 240/1 проходит в юго-восточном направлении по огородам до точки 228, затем в юго-западном направлении по границе населенного пункта до точки 230, потом в основном северо-западном направлении по улице Ульяновская до исходной точки 240/1. |
| СХ2/2/5 | Граница зоны от точки 175 проходит в северо-восточном до точки 174/3, в северо-западном направлении до точки 174/2, в северо-восточном направлении до точки 174/1 и юго-восточном направлении до точки 173, далее в общем юго-восточном направлении через точку 172 до точки пересечения с северной стороной автомобильной дороги "Воронеж - Луганск", затем в юго-западном направлении вдоль северной стороны автомобильной дороги "Воронеж - Луганск", потом в общем северо-западном направлении до исходной точки 175. |

В населенном пункте хутор Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СХ2/3/1 | Граница зоны от точки 276 проходит в северо-восточном, юго-восточном и юго-западном направлениях по существующей границе населенного пункта до точки 292, далее в западном направлении по огородам до исходной точки 276. |
| СХ2/3/2 | Граница зоны от точки 318 проходит в юго-западном направлении по огородам до точки 317, далее в юго-западном направлении по улице Южная до точки 321, затем в западном и северо-восточном направлениях по границе населенного пункта до исходной точки 318. |
| СХ2/3/3 | Граница зоны от точки 365 проходит в юго-восточном и юго-западном направлениях по улице Северная до точки 368, далее в западном направлении по огородам до точки 358, затем в северо-западном и северо-восточном направлениях по существующей границе населенного пункта до исходной точки 365. |
| СХ2/3/4 | Граница зоны от точки 381 проходит в основном северо-восточном направлении по существующей границе населенного пункта до точки 364 и в северо-западном направлении до точки 346, далее в северо-восточном направлении до точки 343, в юго-восточном направлении вдоль юго-западной стороны ул. Южная до точки 299/7, затем в общем юго-западном направлении вдоль северо-западной стороны ул. Северная до исходной точки 381. |

В населенном пункте поселок Райновское (4)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СХ2/4/1 | Граница зоны от точки 457 проходит в северо-восточном и юго-восточном направлениях по границе населенного пункта до точки 461, далее в юго-восточном направлении по территории кладбища до точки 465, и вновь в юго-восточном направлении по границе населенного пункта до точки 466, затем в юго-западном направлении по огородам до точки 467, потом в северо-западном направлении по улице Нижняя до исходной точки 457. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ2** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Сельскохозяйственное использование * Растениеводство * Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур * Овощеводство * Садоводство * Животноводство * Скотоводство * Птицеводство * Свиноводство * Пчеловодство * Рыбоводство * Научное обеспечение сельского хозяйства * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции * Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках * Питомники * Обеспечение сельскохозяйственного производства * Ведение огородничества * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования * Историко-культурная деятельность; | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
| * Ведение садоводства * Ведение дачного хозяйства * Энергетика * Связь | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны СХ2** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 400 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 8 м | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 40 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков зоны СХ2** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Соблюдение требований СП [19.13330.2011](callto:19.13330.2011) Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий и СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" | | |
| 2 | Соблюдение ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов | | |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 4 | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 5 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 6 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### Статья 24. Зоны рекреационного назначения

**1. Зоны планируемого размещения объектов рекреационного назначения – Р(1)п**

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

На территории Копенкинского сельского поселения выделяются зоны планируемого размещения объектов рекреационного назначения в том числе:

в населенном пункте поселке Копенкина - 3 участка,

в населенном пункте хуторе Перещепное – 1 участок,

в населенном пункте поселке Райновское – 1 участок.

Населенный пункт поселок Копенкина (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| Р(1)п/1/1 | Граница зоны от точки 10 проходит в северном, северо-восточном и юго-восточном направлениях по границе населенного пункта, далее в юго-западном направлении до исходной точки 10. |
| Р(1)п/1/2 | Граница зоны от точки 70 проходит в северо-восточном направлении до точки 127, далее в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 67, затем в юго-западном направлении по береговой линии пруда до точки 69, и следует в юго-западном направлении по границе населенного пункта до исходной точки 70. |
| Р(1)п/1/3 | Граница зоны от точки 67 проходит в юго-восточном направлении по улице Рабочая до точки 65, далее в юго-восточном и юго-западном направлениях по границе населенного пункта до точки 113/1, в юго-западном направлении по территории кладбища до точки 117, и вновь в северо-западном направлении по границе населенного пункта до точки 68, проходит в северо-восточном направлении до исходной точки 67. |

Населенный пункт хутор Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| Р(1)п/3/1 | Граница зоны от точки 281 в юго-восточном направлении до точки 282, в юго-западном направлении до точки 277, далее в западном направлении до точки 278, затем в северо-западном направлении до исходной точки 281. |

Населенный пункт поселок Райновское (4)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| Р(1)п/4/1 | Граница зоны от точки 466 проходит в юго-восточном направлении по границе населенного пункта до точки 538, затем в южном направлении по дороге до точки 539, далее в северо-западном направлении по улице Нижняя до точки 467, следует в северо-восточном направлении до исходной точки 466. |

**Градостроительный регламент.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р(1)п** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Земельные участки (территории) общего пользования * Отдых (рекреация) * Коммунальное обслуживание | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
| * Магазин * Общественное питание * Развлечения | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны Р(1)п** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 1 500 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 12 м | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 30 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р(1)п** | | | | |
| **№ пп** | | **Вид ограничения** | | |
| 1 | | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | | Не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения | | |
| 3 | | Проведение инженерных (топографо-геодезических и др.) изысканий для проектирования и строительства, реконструкции. | | |
| 4 | | Проведение инженерной подготовки территории**: вертикальная планировка** для организации стока поверхностных (атмосферных) вод | | |
| 5 | | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 6 | | Мероприятия по инженерной защите зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от водного объекта | | |
| 7 | | Соблюдение требования по обеспечению условий для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения | | |
| 8 | | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 9 | | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### 

### Статья 25. Зоны специального назначения

**1. Зона кладбищ - СН1**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяются зоны существующих кладбищ– СН1, в том числе:

в населенном пункте поселке Копенкина – 1 участок,

в населенном пункте поселке Перещепное - 1 участок,

в населенном пункте поселке Райновское – 1 участок.

Так же на территории Копенкинского сельского поселения выделяется 1 участок зоны кладбищ расположенный за границами населенных пунктов, показанный на «Карте (схеме) градостроительного зонирования территории Копенкинского сельского поселения Россошанского муниципального района Воронежской области, совмещенной со схемой зон с особыми условиями использования территории».

Населенный пункт поселок Копенкина (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СН1/1/1 | Граница зоны от точки 117 проходит в северо-восточном направлении до точки 113/1, затем в юго-восточном до точки 114, далее по границе населенного пункта до исходной точки 117. |

Населенный пункт поселок Перещепное (3)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СН1/3/1 | Граница зоны от точки 280 проходит в юго-восточном и юго-западном направлениях до точки 279, затем в северном направлении до исходной точки 280. |

Населенный пункт поселок Райновское (4)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|
| СН1/4/1 | Граница зоны от точки 461 проходит в северо-восточном, юго-восточном и юго-западном направлениях по границе населенного пункта до точки 464/2, далее в северо-западном направлении вдоль огородов до исходной точки 461. |

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН1:** | | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | |
| * Ритуальная деятельность * Историко-культурная деятельность * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт * Земельные участки (территории) общего пользования | | | * Благоустройство территорий * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** | |
| * Религиозное использование * Обеспечение внутреннего правопорядка * Энергетика * Связь | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны СН1** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 1 000 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальное (кроме культовых сооружений) | | 1 этаж | |
| Максимальная высота для культовых сооружений | | 35 м | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 10 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН1:** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Не допускается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. | | |
| 2 | Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:   * иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения; * не затопляться при паводках; * иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации; * иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%; * располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории. | | |
| 3 | Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (вместе с «СанПиН 2.1.2881-11. Санитарные правила и нормы…») (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.08.2011 № 21720) | | |
| 4 | Соблюдение требований СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 5 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 6 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 7 | Минимальный процент площади мест захоронения от общей площади кладбища - 65 % | | |
| 8 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

**2. Зона скотомогильников - СН2.**

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН2:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальная деятельность * Коммунальное обслуживание * Трубопроводный транспорт | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды**  **использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Не устанавливаются | | | * Не устанавливаются |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны СН2** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные земельные участки | | 600 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальное количество этажей | | 1 этаж | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 10 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН2** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | **Не допускается размещение скотомогильников:**  - на территории зон санитарной охраны водоисточников;  - в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;  - в местах выклинивания водоносных горизонтов;  - на участках, затопляемых паводковыми водами;  - на рекреационных участках, в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений. | | |
| 2 | Участок, отводимый под полигон ТБО, должен удовлетворять следующим требованиям:   * иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения; * располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории. | | |
| 3 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 4 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 5 | Запрещается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 6 | Территорию скотомогильника (биотермической ямы) огораживают глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами.  Уровень стояния грунтовых вод - не менее 2 м от поверхности земли. | | |
| 7 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

### Статья 26. Зоны (территории) лесов

**1. Территория земель лесного фонда Л1**

Площадь земель лесного фонда на территории Копёнкинского сельского поселения составляет 251 га.

В соответствии с ч. 6 ст. 36 ГрК «Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда»

### Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования

**1. Зона водных объектов общего пользования - прудов – В2**

На территории Копенкинского сельского поселения выделяются участки водных объектов общего пользования, представленные прудами.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В2:** | | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Общее пользование водными объектами * Земельные участки (территории) общего пользования * Отдых (рекреация) * Гидротехнические сооружения | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Условно разрешенные виды**  **использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Рыбоводство | | | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с основным видом использования * Коммунальное обслуживание |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зоны В2** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** | | | |
| Минимальные размеры | | 1 200 кв. м | |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | | | |
| Максимальная высота | | 6 м | |
| **Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** 20 % | | | |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -** 3 м | | | |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне В2** | | | |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | | |
| 1 | Планировочную организацию территории новых, расширяемых и реконструируемых объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011." Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" с учетом безопасности зданий и сооружений | | |
| 2 | Обеспечение предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира водоемов. | | |
| 3 | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием (при необходимости) | | |
| 4 | Не допускается установка указателей, рекламных конструкций и информационных знаков без согласования с уполномоченными органами | | |
| 5 | Для участков зоны, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) в границах территорий объектов культурного наследия действуют дополнительные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил | | |

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

**1. Зоны с особыми условиями использования территории**

**1.1 Зоны охраны объектов культурного наследия**

В соответствии со ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

«1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

2. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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.

3. Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - 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.

4. [Порядок](consultantplus://offline/ref=0626686BB3BBBCA66FACB480BCB9BC8A9FEF769D9178CABB8EE0BC7E2E18311B963FFE6566CBE375cDY8H) разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.».

В случае отсутствия утвержденных зон охраны объектов культурного наследия ст. 34.1. «Защитные зоны объектов культурного наследия» Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ предусматривает установление защитной зоны объектов культурного наследия:

«1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в [пункте 2](#P8) статьи 34.1) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные [статьей 56.4](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DAAA5CB37C209DE5F255CEDD5B9CC1442E21A90616B81B4E84407CBT9nAG) 73-ФЗ требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных [пунктами 3](#P13) и [4](#P20), на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в [порядке](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DB4ABCF37C209DE5E2E53EEDFB9CC1442E21A90616B81B4E8440ECB9CAFD9TFnFG), установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном [статьей 34](consultantplus://offline/ref=18646CF4380D672B1C8DAAA5CB37C209DE5F255CEDD5B9CC1442E21A90616B81B4E8440ECB9CADDATFnCG) 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.».

На территории поселения объектов культурного наследия не зарегистрировано.

**1.2 Особо охраняемые природные территории – памятники природы**

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.13.95г. №33-ФЗ, Постановлением Администрации Воронежской области №500 от 28.05.98г. «О памятниках природы на территории Воронежской области». 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 природы.

Разрешается ограниченное строительство объектов необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих субъектов на противоречащей установленному назначению территории.

Допустимые виды использования каждого памятника природы устанавливается в зависимости от его характера и состояния и указывается в паспорте памятника природы.

В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства создаются **охранные зоны**, с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

Рекомендуемая охранная зона от отдельных объектов, охраняемых ландшафтов – 0,1 км.

**1.3 Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

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

1. Параметры зоны:

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы прудов, а также ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы прудов, а также ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров. Береговая полоса природных выходов подземных вод (родников) – не определяется.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии прудов и ручьев. Ширина водоохранной зоны прудов или ручьев устанавливается от их истока для прудов и ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере 50 метров;

- от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров;

- от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

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

Радиус водоохранной зоны для ручья устанавливается в размере 50 метров.

Ширина водоохранной зоны прудов, ручьев и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий населенных пунктов устанавливаются от соответствующей береговой линии.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 метров.

1. Ограничения деятельности:

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ (для вновь образующихся), скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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

**1.4 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

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

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

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

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

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

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

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

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

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

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

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

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

**1.5 Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

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

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

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

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

2. Режим территории санитарно-защитной зоны

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

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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы,

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо,

- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения,

- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

**1.6 Санитарно-защитные зоны кладбищ**

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

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

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

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

- 300 м - при площади кладбища до 20 га;

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

* от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;
* в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

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

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

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

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

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

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

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

**1.7 Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

На территории Копенкинского сельского поселения расположен один действующий скотомогильник.

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

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

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

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

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

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

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

**1.9 Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений**

Принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по таблице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние в м при расчетной производительности очистных сооружений,  тыс. куб. м/сутки | | | |
| до 0,2 | более 0,2 до 5,0 | более 5,0  до 50,0 | более 50,0  до 280 |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля  а) фильтрации б) орошения | 200  150 | 300  200 | 500  400 | 1 000  1 000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

**Примечания:**

СЗЗ канализационных очистных сооружений производительностью более 280 тыс. куб. м/сутки, а также при отступлении от принятых технологий очистки сточных вод и обработки осадка следует устанавливать по решению главного государственного санитарного врача по Воронежской области.

При отсутствии иловых площадок на территории очистных сооружений производительностью свыше 0,2 тыс. куб. м/сутки размер зоны следует сокращать на 30%.

Для полей фильтрации площадью до 0,5 га, для полей орошения коммунального типа площадью до 1,0 га, для сооружений механической и биологической очистки сточных вод производительностью до 50 куб. м/сутки СЗЗ следует принимать размером 100 м.

Для полей подземной фильтрации пропускной способностью до 15 куб. м/сутки СЗЗ следует принимать размером 50 м.

СЗЗ следует принимать не менее: от фильтрующих траншей и песчано-гравийных фильтров- 25м, от септиков - 5 м, от фильтрующих колодцев - 8 м, от выгребных ям - 8 м, от аэрационных установок на полное окисление с аэробной стабилизацией ила при производительности до 700 куб. м/сутки - 50 м.

СЗЗ от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа - 50 м.

Кроме того, устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- от сливных станций - 300 м;

- от шламонакопителей - в зависимости от состава и свойств шлама по согласованию с органами Роспотребнадзора;

- от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории - не менее 100 м.

**2. Ограничения инженерно-транспортных коммуникаций**

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

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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геологоразведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

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

**2.2 Охранные зоны магистральных газопроводов и газораспределительных сетей.**

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

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

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

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

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

**2.3 Охранные зоны магистральных трубопроводов**

Охранные зоны устанавливаются:

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

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

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

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

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

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

Режим использования охранной зоны:

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

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

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

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

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

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

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

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

а) возводить любые постройки и сооружения;

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

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

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

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

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

**2.4 Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

1. Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 м

300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

**2.5 Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

1. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

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

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

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

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.1 Зоны подтопления**

Защита от подтопления должна включать в себя:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

- водоотведение;

- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

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

**3.2 Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СП 58.13330.2012. «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №623).

**3.3 Территории подверженные экзогенным геологическим процессам**

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

- изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;

- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;

- предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;

- искусственное понижение уровня подземных вод;

- агролесомелиорация;

- закрепление грунтов (в том числе армированием);

- удерживающих сооружений;

- террасирование склонов;

- прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).

**3.4 Карстовые проявления**

Противокарстовые мероприятия следует предусматривать при проектировании зданий и сооружений на территориях, в геологическом строении которых присутствуют растворимые горные породы (известняки, доломиты, мел, обломочные грунты с карбонатным цементом, гипсы, ангидриты, каменная соль) и имеются карстовые проявления на поверхности (воронки, котловины, карстово-эрозионные овраги и др.) и (или) в глубине грунтового массива (разуплотнения грунтов, полости, пещеры и др.).

В состав планировочных мероприятий входят:

- специальная компоновка функциональных зон, трассировка магистральных улиц и сетей при разработке планировочной структуры с максимально возможным обходом карстоопасных участков и размещением на них зеленых насаждений;

- разработка инженерной защиты территорий от техногенного влияния строительства на развитие карста;

- расположение зданий и сооружений на менее опасных участках за пределами участков I - II категорий устойчивости относительно интенсивности карстовых провалов, а также за пределами участков с меньшей интенсивностью (частотой) образования провалов, но со средними их диаметрами больше 20 м (категория устойчивости А).

К водозащитным мероприятиям относятся:

- тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;

- мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, в особенности агрессивных;

- недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль качества работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

**3.5. Нарушенные территории.**

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

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









