

Волгоградская область  
Камышинский муниципальный район  
Белогорский сельский Совет

РЕШЕНИЕ  
от 24 октября 2013 г. № 23

Об утверждении правил землепользования и  
застройки Белогорского сельского поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Белогорского сельского поселения, Белогорский сельский Совет, решил:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки Белогорского сельского поселения.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) и размещению в сети Интернет на информационно-справочном портале комплексной информационной системы «Электронное правительство Волгоградской области» [http://kamyshinskij.volganet.ru/folder\\_16/folder\\_2/](http://kamyshinskij.volganet.ru/folder_16/folder_2/).

Глава Белогорского сельского поселения

А.П. Гиберт

Правила  
Землепользования и застройки Белогорского сельского поселения

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования  
и застройки Белогорского сельского поселения  
и внесения в них изменений**

**Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки Белогорского сельского поселения (далее - Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, Уставом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Белогорского сельского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.
3. Правила разработаны в целях:
  - 1) создания условий для устойчивого развития территории Белогорского сельского поселения, создания благоприятных условий проживания, сохранения окружающей среды и объектов исторического и культурного наследия;
  - 2) обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории и предотвращения нецелевого использования земель;
  - 3) создания условий для планировки территории Белогорского сельского поселения;
  - 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в границах Белогорского сельского поселения;
  - 5) согласования государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;
  - 6) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории сельского поселения.
4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории сельского поселения.
5. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

## **Статья 2. Открытость и доступность Правил**

1. Правила являются открытыми и общедоступными.
2. Администрация обеспечивает возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц.
3. Население Белогорского сельского поселения имеет право участвовать в публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.

## **Статья 3. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил**

1. Нормативные и правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки Белогорского сельского поселения, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, выданные юридическим и физическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, считаются действительными.
3. Земельные участки или объекты капитального строительства (далее также - объекты недвижимости), существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:
  - 1) имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;
  - 2) имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;
  - 3) имеют параметры меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.
4. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

## **Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья граждан, для окружающей среды, объектов культурного наследия.  
В соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на использование таких объектов.
2. Реконструкция объектов, несоответствующих Правилам, осуществляется согласно Градостроительному законодательству

## **Статья 5. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **Раздел 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Белогорского сельского поселения**

### **Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Белогорского сельского поселения, настоящими Правилами;

5) подготовка для главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований.

### **Статья 7. Внесение изменений в Правила**

1. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

1.1. несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

2. Внесение изменений в Правила осуществляется согласно статей 31, 32, 33 Градостроительного кодекса РФ

## **Раздел 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 8. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон сельского поселения могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства, находящихся на территории сельского поселения, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории Белогорского сельского поселения, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом проведения публичных слушаний.

2. Заявление на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется заинтересованным лицом Главе для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать:

1) намерение о планируемой деятельности;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов

производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. После получения заявления Комиссия:

1) вправе запросить заключения по предмету запроса от заинтересованных органов;

2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение, оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

4. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой не позднее 3 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке с учетом результатов публичных слушаний.

### **Статья 10. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров, установленных настоящими Правилами, имеющих неудобную конфигурацию, неблагоприятные

инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут обратиться за разрешением на отклонение

от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов и обсуждении этого вопроса на публичных слушаниях.

Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется Главе и рассматривается комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам поселка;
- 3) допустимы архитектурными требованиями, требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

3. После получения заявления Комиссия:

- 1) вправе запросить заключения по предмету запроса от заинтересованных органов;
- 2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение, оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

4. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой не позднее 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке с учетом результатов публичных слушаний.

#### **Раздел 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

##### **Статья 11. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана сельского поселения, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой органа местного самоуправления уполномоченного на осуществление градостроительной деятельности.

3. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Волгоградской области, органами местного самоуправления муниципального района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории Белогорского сельского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов согласно градостроительному законодательству.

5. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории Администрация в течение 30 дней осуществляет ее проверку на соответствие

генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

6. По результатам проверки Администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Администрация обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении.

8. Администрация в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

9. Глава с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо об ее отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учетом протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории сельского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов согласно градостроительному законодательству.

## **Статья 12. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью указания всех сведений, применительно к территории указанных земельных участков, всех градостроительных требований, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством.

4. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и должен быть выполнен на топографической основе со сроком последнего обновления не более двух лет.

5. Градостроительный план земельного участка, утвержденный до вступления в силу настоящих Правил или изменений к ним, если он не отражает установленные градостроительные регламенты, является действующим документом до принятия объекта в эксплуатацию.

## **Раздел 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории населенного пункта Белогорского сельского поселения**

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом Белогорского сельского поселения.

Согласно статьи 17 Устава Белогорского сельского поселения на публичные слушания выносятся в обязательном порядке:

- проекты правил землепользования и застройки,
- проекты планировки территорий;
- проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

## **Раздел 6. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты**

### **Статья 13. Положение о порядке градостроительного зонирования и о применении градостроительных регламентов**

1. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

в границах территорий общего пользования;

- занятых линейными объектами;

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1. Градостроительные регламенты на территории не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков, расположенных в границах свободных экономических зон (при их наличии).

### **Статья 14. Режим использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территории, на которую в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется, определяется следующим образом:

2. Режим участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

3. Режим участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов, издаваемых в соответствии с федеральными законами;

4. Режим участков, занятых линейными объектами – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ.

5. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, допускается строительство транспортной и инженерной инфраструктуры.

На территориях улично-дорожной сети допускается размещение объектов нестационарной торговой сети и бытового обслуживания пешеходов.

### **Статья 15. Территориальные зоны, установленные для**



## Белогорского сельского поселения

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении установлены территориальные зоны:

Код территориальной зоны	Виды и состав территориальных зон
Ж	Жилые зоны ,зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами ( Ж )
Ж1	Проектируемая зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домам (Ж1)
Д	Общественно-деловая зона ,Зона застройки объектами общественно-делового и социального назначения (Д)
Р	Зоны рекреационного назначения ,Зона парков, садов, пляжей, лесов (Р)
П	Производственные зоны ,Зона производственных объектов (П)
С	Зоны специального назначения ,Зона кладбищ ,Зона режимных объектов(С)

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, разделяющим транспортные потоки проездов, противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

### Раздел 7. Градостроительные регламенты.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

#### 1.1. Зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (Ж)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения объектов торговли и питания
2	Для размещения религиозных объектов

1.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального

жилого дома с правом содержания скота и птицы - 500 кв. метров;

б) максимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы - 1500 кв. метров;

г) предельное количество этажей — 3 шт.;

- от передней границы земельного участка – по линии сложившейся застройки;

- от боковой границы участка - 0 метров при примыкании, в остальных случаях - 3 метра;

- от задней границы участка – 3 метра;

2. Зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (Ж 1)

1) цели выделения зоны:

а) развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки;

б) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

в) создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы
2	Для размещения объектов торговли(*)
3	Для размещения объектов общественного питания(*)
4	Для размещения объектов бытового обслуживания(*)
5	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*)
6	Для размещения финансово-кредитных объектов(*)
7	Для размещения объектов страхования(*)
8	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*)
9	Для размещения садов, скверов, бульваров
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
1	Для размещения объектов социального обеспечения(*)
2	Для размещения религиозных объектов(*)
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов(*)
4	Для размещения объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.)
5	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций(*)

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования;

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы - 500 кв. метров;

б) максимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы - 1500 кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

г) предельное количество этажей — 3 шт.;

д) максимальная высота объектов капитального строительства — 12 метров;

е) минимальные отступы стен зданий от границ сопряженных земельных участков:

- от передней границы земельного участка – 0 метров;

- от боковой границы участка - 0 метров при примыкании, в остальных случаях - 3 метра;

- от задней границы участка – 3 метра;

ж) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения – 160 кв. метров;

з) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

и) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

к) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

### 3.1. Общественно-деловая зона (Д)

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида использования
11	Для размещения объектов образования и воспитания
12	Для размещения объектов торговли
13	Для размещения объектов общественного питания
14	Для размещения объектов административно-бытового обслуживания
15	Для размещения объектов здравоохранения и социального обслуживания
16	Для размещения объектов культурно - досуговой деятельности, религиозных объектов, спорта и отдыха
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения автостанций
2	Для размещения складских объектов

3.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка –30%.

Минимальный процент озеленения - 20%.

### 4.1. Зона рекреационного назначения (Р)

№ п/п	Наименование вида использования
-------	---------------------------------

	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения парков, скверов, объектов культурно-досуговой деятельности, <del>религиозных объектов, спорта и отдыха</del>
	Условно разрешенные виды использования(*)
12	Для размещения объектов торговли
13	Для размещения объектов общественного питания

4.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка –30%.

Минимальный процент озеленения - 30%.

## 5. Производственные зоны (П)

### 5.1. Виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения промышленных объектов 4 и 5 класса вредности по классификации САНПИН "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

5.2. Размещение промышленных объектов разрешается при соблюдении требований по установлению санитарно-защитных зон. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

## 6 Зоны специального назначения (С)

### 6.1. Виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения кладбищ
2	Для размещения полигонов ТБО, захоронений, мусороперерабатывающих <del>предприятий</del>
3	Для размещения религиозных объектов

6.2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) минимальная площадь земельного участка — 2000 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка — 10000 кв. метров;

в) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

г) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – 3 метра;

д) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

е) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

ж) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 %.

## 7. Зона озелененных территорий специального назначения (С)

### 7.1. Виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения территорий зеленых насаждений санитарно-защитных зон
1	Для размещения религиозных объектов
2	Для размещения складских объектов

7.2 предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

б) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – 3 метра;

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV;

г) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

д) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

е) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

8. Гаражи отдельно стоящие, автостоянки открытого типа разрешаются в качестве основного вида или дополнительного вида разрешённого использования к основному во всех территориальных зонах

9. Автомобильные дороги, железнодорожные линии сооружения инженерной инфраструктуры разрешаются во всех зонах, при соблюдении норм СНиП, СанПиН, технических регламентов в качестве основного вида или дополнительного вида разрешённого использования к основному во всех территориальных зонах.

## **Раздел 8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 16. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые на территории Семеновского сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования (карте границ зон с особыми условиями использования территорий).

ПР - Прибрежная защитная полоса водных объектов.

ВД - Водоохранная зона водных объектов.

СЗС-1 - санитарно-защитная зона объектов спецназначения от объектов II класса опасности (свалка)

СЗС-2 - санитарно-защитная зона объектов спецназначения от объектов V класса опасности (сельское кладбище)

СЗП - 3 - санитарно-защитная зона от производственных предприятий (коммунально-складские помещения от объектов V класса опасности, МТМ, склады)

СЗП - санитарно-защитная зона от производственных предприятий (объекты агропромышленного комплекса от объектов III класса опасности, коровники)

СЗГ - санитарно-защитная зона газоснабжения (ГРП, ГРШП)

АМ – акустические вредности автодорог

СР- Э – санитарные разрывы от объектов электромагнитного загрязнения (вышки сотовой связи)

ЗСО-1-1 – пояс зоны санитарной охраны водозабора и водозаборных сооружений

## **Статья 17. Ограничение зон с особыми условиями использования территорий**

### **1. Ограничения на территории прибрежной защитной полосы (ПР)**

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, за исключением:

- объектов водоснабжения, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений;
- объектов пассивной рекреации (пляжи, парки, аквапарки).

### **2. Ограничения на территории водоохранной зоны (ВД)**

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования:

- склады ядохимикатов, промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, минеральных удобрений;
- накопители сточных вод;
- стоянки транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- мастерские автосервиса.

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие ливневой канализации и системы очистки ливневых и сточных вод, соответствующих требованиям санитарно - эпидемиологического надзора.

## **Статья 18. Санитарно-защитные зоны объектов специального назначения СЗС-1**

Объекты специального назначения, оказывающие негативное воздействие на окружающую среду, - полигоны ТБО, кладбища, скотомогильники. ^ Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов, свалок) твердых бытовых отходов являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО - 1000 м. Размер санитарно-защитной зоны может определяться 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. Не допускается размещение полигонов ТБО:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех поясах зон санитарной охраны курортов;
- в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- на участках, затопляемых паводковыми водами;
- в рекреационных зонах;
- в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.

Санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) для канализационных очистных сооружений следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

## **Статья 19. Санитарно-защитные зоны кладбищ СЗС-2**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования сельских кладбищ и территорий их влияния. Размещение зданий и сооружений разрешается в соответствие с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний (кроме существующих кладбищ).

# 1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

## 1.1 Основные разрешенные виды использования

- кладбища традиционных захоронений (действующие).
- аллеи, скверы.

## 1.2 Условно разрешенные виды использования

- объекты, связанные с отправлением культа;
- временные павильоны торговли и обслуживания населения.
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- площадки для мусоросборников;
- парковки.

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

а) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон: 100 м - при площади кладбища до 10 и менее га;

50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;

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

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

^ Санитарно-защитные зоны скотомогильников  
Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника с захоронением в земляную яму 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.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника с захоронением в биотермической яме составляет 500 м.

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

## Статья 20. Санитарно-защитные зоны объектов агропромышленного комплекса

( СЗП -3 ) Класс V - санитарно-защитная зона 50 м

1. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.
2. Материальные склады.

3. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.

### **Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон газораспределительных сетей (СЗГ)**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

2. Ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определены «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878.

3. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается в том числе:

- 1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- 2) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- 3) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- 4) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- 5) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- 6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- 7) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- 8) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

### **Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства (СР - Э)**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанных условий определено «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. N 160.

3. 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, в том числе:



1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

3) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

4) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) 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);

5) 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);

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

7) 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).

## **Статья 23. Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов (ЗСО-II)**

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов, вызывающих:

микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища);

химическое загрязнение (склады ядохимикатов, горюче-смазочных материалов, удобрений, мусора, накопителей, шламоохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов).

При осуществлении строительства, реконструкции всех видов разрешенных объектов обязательно наличие организованного водоснабжения, канализования, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

## **Статья 24. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта на автодорогах (АМ)**

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий. К ним относятся такие мероприятия, как:

- установка защитных экранов на участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным магистралям;

- использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).