

**ООО БЮРО ИСТОРИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
УРЫВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОСТРОГОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

утверждённые решением Совета народных депутатов
Урывского сельского поселения от 22.12.2011 г. № 67

(в редакции решений Совета народных депутатов Урывского сельского поселения
Острогожского муниципального района Воронежской области от 16.02.2016 № 32,
от 10.11.2016 № 68, от 04.08.2017 № 94, Приказа департамента архитектуры и градостроитель-
ства Воронежской области от 02.07.2020 г.№ 45-01-04/515)

2020 г.

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

1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования и цели подготовки Правил землепользования и застройки Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области

1. Правила землепользования и застройки Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Воронежской области, муниципальными правовыми актами муниципального образования с учетом положений нормативных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 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.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются основные понятия, установленные законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Сфера применения Правил

1. Действие настоящих Правил распространяется на всю территорию Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области. Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области.

2. 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.

Статья 4. Содержание и порядок применения Правил

1. Правила включают в себя:

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

Обязательным приложением к настоящим Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

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

Статья 5. Использование объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила являются открытыми и общедоступными.
2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Воронежской области, и размещению в

федеральной государственной информационной системе территориального планирования и в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2. Положения о регулировании землепользования и застройки

Статья 7. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области и департаментом архитектуры и градостроительства Воронежской области

1. На основании Закона Воронежской области от 20.12.2018 № 173-ОЗ «О перераспределении полномочий по утверждению правил землепользования и застройки между органами местного самоуправления поселений Воронежской области, городского округа город Нововоронеж, Борисоглебского городского округа и исполнительными органами государственной власти Воронежской области» (далее – Закон Воронежской области) и в соответствии со статьей 8.2 ГрК РФ, пунктом 6.1 статьи 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по утверждению Правил перераспределены между органами местного самоуправления Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области и департаментом архитектуры и градостроительства Воронежской области (далее – Уполномоченный орган) на срок, установленный Законом Воронежской области.

2. После истечения срока, указанного в Законе Воронежской области, полномочия Уполномоченного органа, предусмотренные настоящими Правилами, осуществляются органами местного самоуправления Урывского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области в соответствии с требованиями ГрК РФ.

Статья 8. Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки

1. Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки включают:

- 1) принятие решений о подготовке проекта Правил, о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- 2) утверждение Правил, утверждение внесения изменений в Правила;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 9. Комиссия по подготовке проектов Правил

1. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений Воронежской области, городского округа город Нововоронеж, Борисоглебского городского округа (далее – Комиссия) является специально созданным постоянно действующим коллегиальным органом при Уполномоченном органе в целях реализации полномочий, указанных в статье 8 настоящих Правил, перераспределенных в соответствии с Законом Воронежской области и обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования.

2. Комиссия создается и прекращает свою деятельность приказом Уполномоченного органа.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается приказом Уполномоченного органа.

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

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

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон могут устанавливаться основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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 11. Предоставление 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 предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 ГрК РФ.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ.

Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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-

ки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – разрешение на отклонение от предельных параметров).

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров определен статьей 40 ГрК РФ.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 ГрК РФ.

4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 ГрК РФ.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяется ГрК РФ.

5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 14. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений ГрК РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

2. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется ГрК РФ, Уставом Урывского сельского поселения Острогжского муниципального района Воронежской области и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

6. Положения о внесении изменений в Правила

Статья 15. Основания и порядок внесения изменений в Правила

1. Основания для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила предусмотрены статьей 33 ГрК РФ.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ.

7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Урывского сельского поселения Острогжского муниципального района Воронежской области

Иные вопросы землепользования и застройки на территории Урывского сельского поселения Острогжского муниципального района Воронежской области регулируются законодательством Российской Федерации, Воронежской области, муниципальными правовыми актами Урывского сельского поселения Острогжского муниципального района Воронежской области.».

Раздел 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

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

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

2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из:

1) Сводной карты (схемы) зонирования всей территории поселения совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

и двух фрагментов карты, по числу населенных пунктов, входящих в сельское поселение:

2) фрагмент 1: Карта (схема) границ территориальных зон села Урыв-Покровка, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3) фрагмент 2: Карта (схема) границ территориальных зон хутора Ново-Успенка, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3. На картах (схемах) градостроительного зонирования населенных пунктов и на карте (схеме) зонирования сельского поселения в обязательном порядке наносятся границы зон с особыми условиями использования, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и режим использования которых приводится в ст.26 настоящих Правил.

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

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

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

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

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

5. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.
6. Участки в составе одной территориальной зоны и подзоны, в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

Статья 18. Общие положения о градостроительном регламенте.

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

2. 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.

3. Земли и земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статей 36 ГрК РФ.

Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 19. Жилые зоны

Жилые зоны населенных пунктов поселения предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке малоэтажными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1

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

На территории поселения выделяется 68 участков градостроительного зонирования зоны застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе:

- в селе Урыв-Покровка (1) выделяется 59 участков;
- в хуторе Ново-Успенка (2) выделяется 8 участков;
- в хуторе Веселый (3) выделяется 1 участок.

1.1. Описание прохождения границ зон застройки усадебными одно-двухквартирными жилыми домами Ж1:

1. Населенный пункт - село Урыв-Покровка (Ж1\1)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
Ж1/1/1	Граница зоны проходит от точки 3 до точки 4 в юго-восточном направлении, далее до точки 5 в юго-западном направлении и до точки 3 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта.
Ж1/1/2	Граница зоны проходит от точки 1 до точки 2 в юго-восточном направ-

	лении вдоль границ населенного пункта, затем до точки 1 в северо-западном направлении.
Ж1/1/3	Граница зоны проходит от точки 6 до точки 7 в юго-восточном направлении, далее до точки 11 в восточном направлении вдоль границ населенного пункта, далее до точки 10 в южном направлении, затем до точки 9 в юго-западном направлении и до точки 8,6 в северо-западном направлении.
Ж1/1/4	Граница зоны проходит от точки 12 до точки 13 в северо-восточном направлении, затем до точки 14 в южном направлении, далее граница идет до точки 12 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта.
Ж1/1/5	Граница зоны проходит от точки 16 до точки 17 в восточном направлении вдоль границ населенного пункта, затем до точки 18 в южном направлении и до точки 15 в западном направлении. Далее до точки 16 в северном направлении.
Ж1/1/6	Граница зоны проходит от точки 24 до точки 25 в восточном направлении вдоль границ населенного пункта, далее до точки 26 в южном направлении. Затем до точки 23 в западном направлении и до точки 24 в северном направлении.
Ж1/1/7	Граница зоны проходит от точки 19 до точки 22 в восточном направлении, затем граница идет до точки 21 в южном направлении. Далее до точки 20 в западном направлении вдоль границ населенного пункта и до точки 19 в северном направлении.
Ж1/1/8	Граница зоны проходит от точки 28 до точки 29 в юго-восточном направлении, затем граница идет до точки 30 в юго-западном направлении. Далее граница идет до точки 27 в западном направлении и до точки 28 в северном направлении.
Ж1/1/9	Граница зоны проходит от точки 37 до точки 38,39 в северо-восточном направлении, затем граница идет до точки 37 в юго-западном направлении.
Ж1/1/10	Граница зоны проходит от точки 31 до точки 32 в восточном направлении, затем до точки 33,34 в северо-восточном направлении. Далее граница идет до точки 35 в юго-восточном направлении и до точки 36 в западном направлении. Далее граница идет до точки 31 в северном направлении.
Ж1/1/11	Граница зоны проходит от точки 40 до точки 41 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта, затем граница идет до точки 42 в юго-восточном направлении. Далее до точки 40 в западном направлении.
Ж1/1/12	Граница зоны проходит от точки 43 до точки 44,45 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта, далее до точки 46 в юго-восточном направлении. Затем до точки 47 юго-западном направлении и до точки 43 в северо-западном направлении.
Ж1/1/13	Граница зоны проходит от точки 48 до точки 49 в северо-западном направлении. Затем граница идет до точки 50 в юго-восточном направлении. Далее до точки 51 в западном направлении вдоль границ населенного пункта и до точки 48 в северо-западном направлении.
Ж1/1/14	Граница зоны проходит от точки 65 до точки 66 в северо-восточном направлении, затем до точки 67 в юго-восточном направлении. Далее граница идет до точки 68 в юго-западном направлении и до точки 65 в северо-западном направлении.

Ж1/1/15	Граница зоны проходит от точки 61 до точки 62 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее граница идет до точки 63 в юго-восточном направлении. Затем граница идет до точки 64 и 61 в юго-западном направлении.
Ж1/1/16	Граница зоны проходит от точки 86 до точки 87 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее границы идут до точки 88 в юго-западном направлении. Далее до точки 86 в юго-западном направлении.
Ж1/1/17	Граница зоны проходит от точки 69 до точки 70 в северо-восточном направлении. Далее до точки 71 в юго-восточном направлении. Далее граница идет до точки 72 в южном направлении. Затем до точки 69 в северо-западном направлении.
Ж1/1/18	Граница зоны проходит от точки 89 до точки 90 в северо-восточном направлении. Затем граница идет до точки 91 в юго-восточном направлении. Далее до точки 89 в северо-западном направлении.
Ж1/1/19	Граница зоны проходит от точки 93 до точки 94 в северо-восточном направлении. Далее граница идет до точки 95 в восточном направлении, затем до точки 96 в юго-западном направлении и до точки 92 в северо-западном направлении, затем до точки 93 в северо-западном направлении.
Ж1/1/20	Граница зоны проходит от точки 74 до точки 75 в северо-восточном направлении, затем до точки 76 в юго-восточном направлении. Далее до точки 77,78 в юго-западном направлении. Далее до точки 73 в западном направлении. Затем до точки 74 в северном направлении.
Ж1/1/21	Граница зоны проходит от точки 53 до точки 54,58 в северо-восточном направлении. Далее до точки 59 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 53 в западном направлении.
Ж1/1/22	Граница зоны проходит от точки 55 до точки 57 в восточном направлении. Затем до точки 56 в юго-западном направлении и до точки 55 в северо-западном направлении.
Ж1/1/23	Граница зоны проходит от точки 79 до точки 80 в северо-восточном направлении. Далее до точки 81 в юго-восточном направлении и до точки 79 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта.
Ж1/1/24	Граница зоны проходит от точки 98 до точки 99 в восточном направлении, далее до точки 97 в южном направлении. Затем до точки 98 в северо-западном направлении.
Ж1/1/25	Граница зоны проходит от точки 104 до точки 105 в северном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 106 в юго-восточном направлении, далее до точки 107 в южном направлении. Затем до точки 104 в северо-западном направлении.
Ж1/1/26	Граница зоны проходит от точки 113 до точки 114 в восточном направлении, далее до точки 115 в южном направлении. Затем до точки 112 в западном направлении и до точки 113 в северном направлении вдоль границы населенного пункта.
Ж1/1/27	Граница зоны проходит от точки 117 до точки 118 в восточном направлении, далее до точки 101 в южном направлении и до точки 103 в западном направлении. Затем до точки 119 в южном направлении и до точки 122 в западном направлении и до точки 121 в южном направлении и до точки 116 в западном направлении. Далее до точки 117 в се-

	верном направлении.
Ж1/1/28	Граница зоны проходит от точки 127 до точки 128 в северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 129 в южном направлении и до точки 127 в западном направлении.
Ж1/1/29	Граница зоны проходит от точки 131 до точки 132 в северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 133 в южном направлении и до точки 130 в западном направлении, далее до точки 131 в северном направлении.
Ж1/1/30	Граница зоны проходит от точки 135 до точки 136 в восточном направлении и до точки 137 в южном направлении. Далее до точки 134 в западном направлении и до точки 135 в северном направлении.
Ж1/1/31	Граница зоны проходит от точки 140 до точки 141 в северо-восточном направлении, затем до точки 142 в южном направлении и до точки 139 в западном направлении и до точки 140 в северном направлении.
Ж1/1/32	Граница зоны проходит от точки 144 до точки 145 в северо-восточном направлении, далее до точки 146 в южном направлении и до точки 144 в западном направлении.
Ж1/1/33	Граница зоны проходит от точки 154 до точки 155 в северо-восточном направлении, затем до точки 156 в юго-восточном направлении и до точки 157 в южном направлении. Далее до точки 158 в юго-западном направлении и до точки 154 в северо-западном направлении.
Ж1/1/34	Граница зоны проходит от точки 147 до точки 148 в северном направлении, затем до точки 149 в восточном направлении и до точки 147 в юго-западном направлении.
Ж1/1/35	Граница зоны проходит от точки 150 до точки 151 в северо-восточном направлении, затем до точки 152 в восточном направлении и до точки 153 в юго-западном направлении и до точки 150 в северо-западном направлении.
Ж1/1/36	Граница зоны проходит от точки 82 до точки 83 в северо-восточном направлении, далее до точки 84 в южном направлении и до точки 85 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем граница идет до точки 82 в северо-западном направлении.
Ж1/1/37	Граница зоны проходит от точки 169 до точки 170 в северо-восточном направлении и до точки 298 в юго-восточном направлении. Далее до точки 299 в юго-западном направлении и до точки 300 в юго-восточном направлении. Затем до точки 172 в юго-западном направлении и до точки 169 в северо-западном направлении.
Ж1/1/38	Граница зоны проходит от точки 167 до точки 275 в юго-восточном направлении, далее до точки 276 в западном направлении и до точки 277 в южном направлении. Далее до точки 166 в западном направлении и до точки 167 в северо-западном направлении.
Ж1/1/39	Граница зоны проходит от точки 200 до точки 201 и 272 в северо-восточном направлении, затем до точки 273 в юго-восточном направлении и до точки 274 в юго-западном направлении. Далее до точки 200 в северо-западном направлении.
Ж1/1/40	Граница зоны проходит от точки 163 до точки 164 в северном направлении, затем до точки 165 в северо-восточном направлении и до точки 163 в юго-западном направлении.
Ж1/1/41	Граница зоны проходит от точки 198 до точки 199 в восточном направлении, далее до точки 194 в северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, затем до точки 195 в юго-восточном направ-

	лении и до точки 196 и 197 в юго-западном направлении. Далее до точки 198 в северо-восточном направлении.
Ж1/1/42	Граница зоны проходит от точки 191 до точки 192 в северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 193 в юго-восточном направлении и до точки 191 в северо-восточном направлении.
Ж1/1/43	Граница зоны проходит от точки 183 до точки 184 в северо-восточном направлении, далее до точки 185 в восточном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 186 в юго-восточном направлении и до точки 197 в юго-западном направлении. Далее до точки 183 в северо-западном направлении.
Ж1/1/44	Граница зоны проходит от точки 173 до точки 174 в северо-восточном направлении, далее до точки 271 в юго-западном направлении, затем до точки 270 в северо-западном направлении и до точки 175 в западном направлении. Далее граница идет до точки 173 в северо-западном направлении.
Ж1/1/45	Граница зоны проходит за границей населенного пункта от точки 176 до точки 177 в северо-восточном направлении, затем до точки 178 в юго-западном направлении и до точки 176 в северо-западном направлении.
Ж1/1/46	Граница зоны проходит от точки 231 до точки 232 в северном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 243 в северо-западном направлении и до точки 233 в северном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 234 в северном направлении и до точки 235 и 236 в юго-восточном направлении. Затем граница идет до точки 237 в южном направлении и точки 231 в западном направлении.
Ж1/1/47	Граница зоны проходит от точки 250 до точки 251 в восточном направлении, затем до точки 252 в юго-восточном направлении и до точки 253 в западном направлении. Далее до точки 250 в северном направлении.
Ж1/1/48	Граница зоны проходит от точки 238 до точки 239 в северном направлении, затем до точки 240 в восточном направлении и до точки 241 в южном направлении. Далее до точки 238 в западном направлении.
Ж1/1/49	Граница зоны проходит от точки 208 до точки 209 в северо-восточном направлении, далее до точки 210 в восточном направлении и до точки 211 в южном направлении. Далее до точки 212 в северо-западном направлении и до точки 208 в северном направлении.
Ж1/1/50	Граница зоны проходит от точки 214 до точки 215 в северо-восточном направлении и до точки 213 в юго-западном направлении, далее до точки 214 в северо-западном направлении.
Ж1/1/51	Граница зоны проходит от точки 216 до точки 217 в северном направлении, затем до точки 218 в юго-восточном направлении и до точки 219 в южном направлении. Далее до точки 216 в юго-западном направлении.
Ж1/1/52	Граница зоны проходит от точки 220 до точки 221 в северо-восточном направлении, затем до точки 222 в восточном направлении и до точки 223 в южном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 224 в западном направлении и до точки 220 в северном направлении.
Ж1/1/53	Граница зоны проходит от точки 225 до точки 226 в северо-восточном направлении, далее до точки 225 в юго-западном направлении.

Ж1/1/54	Граница зоны проходит от точки 228 до точки 229 в восточном направлении, далее до точки 230 в южном направлении и до точки 227 в юго-западном направлении и до точки 228 в северо-западном направлении.
Ж1/1/55	Граница зоны проходит от точки 254 до точки 255 и 256 в северо-восточном направлении, далее до точки 257 в юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 258 в западном направлении и до точки 254 в северо-западном направлении.
Ж1/1/56	Граница зоны проходит от точки 264 до точки 265 в восточном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 263 в юго-западном направлении и до точки 264 в северо-западном направлении.
Ж1/1/57	Граница зоны проходит от точки 260 до точки 261 в северо-восточном направлении, далее до точки 262 в восточном направлении вдоль границы населенного пункта, затем до точки 259 в юго-западном направлении и до точки 260 в северном направлении.
Ж1/1/58	Граница зоны проходит от точки 249 до точки 246 в северном направлении, далее до точки 247 в северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта и до точки 248 в юго-восточном направлении и до точки 249 в северо-западном направлении.
Ж1/1/59	Граница зоны проходит от точки 266 до точки 267 в северо-западном направлении, далее до точки 268 в юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта и до точки 266 в юго-западном направлении.

2. Населенный пункт – хутор Ново-Успенка (Ж 1\2)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
Ж1/2/1	Граница зоны проходит от точки 1 до точки 2 в восточном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 1 в западном направлении.
Ж1/2/2	Граница зоны проходит от точки 14 до точки 15 в восточном направлении, далее до точки 16 в южном направлении и до точки 17 в западном направлении. Затем граница идет до точки 14 в северном направлении.
Ж1/2/3	Граница проходит от точки 18 до точки 19 в юго-восточном направлении, далее до точки 20 в южном направлении и до точки 21 в западном направлении. Затем до точки 18 в северном направлении.
Ж1/2/4	Граница проходит от точки 7 до точки 8 в северном направлении, далее до точки 9 в восточном направлении и до точки 10 в южном направлении. Затем до точки 7 в западном направлении.
Ж1/2/5	Граница проходит от точки 29 до точки 22 в северном направлении, далее до точки 23 в восточном направлении и до точки 24 в южном направлении. Затем граница идет до точки 25 в западном направлении, далее до точки 26 в северном направлении и до точки 27 в юго-западном направлении. Далее до точки 28 в южном направлении и до точки 29 в западном направлении.
Ж1/2/6	Граница проходит от точки 30 до точки 31 в восточном направлении, далее до точки 32 в юго-восточном направлении и до точки 33 в западном направлении. Затем до точки 30 в северо-восточном направлении.
Ж1/2/7	Граница проходит от точки 34 до точки 35 в восточном направлении,

	далее до точки 36 в юго-восточном направлении и до точки 34 в северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта.
Ж1/2/8	Граница проходит от точки 38 до точки 39 в восточном направлении, далее до точки 40 в юго-восточном направлении и до точки 41 в южном направлении и до точки 38 в юго-западном направлении.

2. Населенный пункт – хутор Веселый (Ж 1\3)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
Ж1/3/1	Граница зоны совпадает с границей населенного пункта.

1.2. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

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

<i>Основные виды разрешенного использования</i>	<i>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</i>
<p>Малоэтажные жилые дома, включающие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальные жилые дома • индивидуальные жилые дома с личным подсобным хозяйством • блокированные многоквартирные жилые дома • многоквартирные жилые дома • дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения • специальные дома системы социального обслуживания населения 	<ul style="list-style-type: none"> • хозяйственные постройки; • гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; • закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны • открытые места для стоянки автомобилей; • гаражи для хранения маломерных судов; • места хранения мотоциклов, мопедов • летние кухни; • отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; • строения для домашних животных и птицы; • отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках; • теплицы, оранжереи; • надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); • индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; • сады, огороды, палисадники; • открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; • площадки для сбора мусора; • сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, • объекты гражданской обороны,

	<ul style="list-style-type: none"> • придомовые зеленые насаждения, • объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения • магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м • дошкольные образовательные учреждения • фельдшерско-акушерские пункты • аптеки, аптечные пункты • спортплощадки; • приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. • парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; • отделения связи; • салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; • гостиницы не более 20 мест; • офисы, отделения банков; • центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; • библиотеки; • предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; • опорные пункты правопорядка; • памятники и памятные знаки. • Церковь 	<ul style="list-style-type: none"> • сооружения локального инженерного обеспечения, • надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем) • здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, • спортивные площадки без установки трибун для зрителей, • гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, • гостевые автостоянки, • площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения) • благоустройство территории • объекты гражданской обороны, • зеленые насаждения, • объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

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

Площадь земельного участка	
Максимальная	5000 кв. м.
Минимальная	400 кв. м.
Количество этажей	

максимальное	3
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м
Процент застройки	
максимальный	40%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1	Жилой дом должен отстоять от застройки – не менее 6 м. Расстояние от хозяйственных построек до застройки должно быть не менее 6 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки	Все участки зоны
1.2	от усадебного дома – 3 м; от других построек (баня, гараж и др.) – 1м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2м; от кустарников – 1 м. от постройки для содержания скота и птицы – 4м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Максимальная высота вспомогательных строений – 1 этаж(3,5м). Минимальный отступ от границ земельного участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м. и менее: - 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; - 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; - 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.	Все участки зоны
1.3	Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы: - максимальная высота оград вдоль улиц – 1,8 м.	Все участки зоны
1.4	По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеи-	Все участки зоны

	<p>стых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора):</p> <p>- максимальная высота оград между соседними участками 1, 8 м.</p> <p>Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0.75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями).</p>	
1.5	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.6	Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.	Все участки зоны
1.7	Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки села не должна превышать 25%.	Все участки зоны
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1	Удельный вес озелененных территорий в границах населенного пункта - не менее 25%	Все участки зоны
2.2	Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии действующими нормативами	Все участки зоны
2.3	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений	Все участки зоны
2.4	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
2.5	Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом	Все участки зоны
2.6.	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м	Все участки зоны
3. Защита от опасных природных процессов		
3.1.	При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий	Все участки зоны
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дождеприемники)	Все участки зоны
3.3	Проведение дополнительных мероприятий по защите от затопления паводком в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.	Ж1/1/4, Ж1/1/5, Ж1/1/20, Ж1/1/21
3.4.	Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.	Ж1/1/4, Ж1/1/5 Ж1/1/20, Ж1/1/21
4. Охрана объектов культурного наследия		
4.1	Для участков зоны, расположенных в границах объектов культурного наследия действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 27 настоящих Правил	Ж1/1/13

Общие требования для зоны Ж1

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроен-

ные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать:

- специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;
- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- магазины специализированные рыбные;
- магазины специализированные овощные без мойки и расфасовки;
- магазины суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;
- объекты с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);
- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;
- бани и сауны;
- дискотеки;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением
- рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 кв. м;
- общественные уборные;
- похоронные бюро;
- пункты приема посуды;
- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;
- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);
- зуботехнические лаборатории;
- клиничко-диагностические и бактериологические лаборатории;
- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;
- диспансеры всех типов;
- травмпункты;
- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

Статья 20. Общественно-деловые зоны

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

1. Многофункциональная общественно-деловая зона - О1

На территории поселения выделяется 8 участков многофункциональной общественно-деловой зоны, в том числе:

- в селе Урыв-Покровка (О1\1) выделяется 7 участков;
- в хуторе Ново-Успенка (О1\2) выделяется 1

1.1. Описание прохождения границ зон застройки О1:

1. Населенный пункт – с. Урыв-Покровка (О1\1)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
О1/1/1	Граница зоны проходит от точки 118 до точки 100 в восточном направлении. Затем до точки 103 в южном направлении и до точки 101 в западном направлении и до точки 118 в северном направлении.
О1/1/2	Граница зоны проходит от точки 109 до точки 110 в восточном направлении. Затем до точки 111 в южном направлении. Далее до точки 108 в западном направлении и до точки 109 в северном направлении.
О1/1/3	Граница зоны проходит от точки 122 до точки 119 в юго-восточном направлении и до точки 120 в южном направлении. Далее до точки 121 в западном направлении и до точки 122 в северном направлении.
О1/1/4	Граница зоны проходит от точки 123 до точки 124 в северо-восточном направлении, далее до точки 125 в восточном направлении и до точки 126 в южном направлении. Затем до точки 123 в западном направлении.
О1/1/5	Граница зоны проходит от точки 138 до точки 139 в северном направлении, далее до точки 142 в восточном направлении и до точки 143 в южном направлении. Затем до точки 138 в западном направлении.
О1/1/6	Граница зоны находится за границей населенного пункта и проходит от точки 289 до точки 286 в восточном направлении, далее до точки 287 в южном направлении и до точки 288 в западном направлении. Затем граница идет до точки 289 в северном направлении.
О1/1/7	Граница зоны проходит от точки 298 до точки 171 в юго-восточном направлении, далее до точки 300 в юго-западном направлении и до точки 299 в северо-западном направлении. Далее до точки 298 в северо-восточном направлении.

2. Населенный пункт – х. Ново-Успенка (О1\2)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
О1/2/1	Граница зоны проходит от точки 6 до точки 5,11 в восточном направлении. Затем до точки 12 в южном направлении и до точки 13 в западном направлении. Далее до точки 6 в северном направлении вдоль границы населенного пункта.

1.2. Градостроительный регламент зоны многофункционального общественно-делового центра О1

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Административные учреждения; • Библиотеки, клубы; • Фестивальные площадки, открытые эстрады; • Музеи, дома-музеи, выставочные залы, картинные галереи; • Дошкольные образовательные учреждения; • Средние общеобразовательные учреждения; • Физкультурно-спортивные комплексы, спортивные и игровые площадки; • Амбулаторно-поликлинические учреждения; • Аптеки, аптечные пункты; • Предприятия общественного питания; • Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские; • Отделения связи, почтовые отделения; • Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных; • Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; • Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны; • Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки. 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; • Гаражи служебного транспорта; • Гостевые автостоянки, парковки; • Площадки для сбора мусора; • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; • Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; • Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); • Объекты гражданской обороны; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); • Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных ви-

	ДОВ
<ul style="list-style-type: none"> • Магазины продовольственные и промтоварные; • Рынки; • Индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные жилые дома; • Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; • Культовые здания, сооружения. 	<ul style="list-style-type: none"> • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Гаражи служебного транспорта, • Гостевые автостоянки; • Площадки для сбора мусора; • Зеленые насаждения; • Благоустройство территории, малые архитектурные формы; • Объекты гражданской обороны; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

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

O1:

Площадь земельного участка	
Максимальная	20000 кв.м.
Минимальная	200 кв.м.
Количество этажей	
максимальное	3
Высота зданий, сооружений	
максимальная	20 м
	Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м
Процент застройки	
максимальный	50 %
	Для культовых объектов 80%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне O1:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.	Все участки зоны

1.2	Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.	Все участки зоны
1.3	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.	Все участки зоны
1.4	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).	Все участки зоны
1.5	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования	Все участки зоны
2. Санитарные и экологические требования.		
2.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка).	Все участки зоны
2.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны
3. Защита от опасных природных процессов.		
3.1	Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц.	Все участки зоны
3.1	При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.	Все участки зоны

2. Зона размещения культовых объектов-О2

На территории поселения выделяется 1 участок зоны размещения культовых объектов в том числе:

в населенном пункте с. Урыв-Покровка выделяется 1 участок;

2.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения культовых объектов О2: Населенный пункт с. Урыв-Покровка (О 2\1).

Номер участка зоны	Картографическое описание
О2 2/1/1	Граница зоны проходит за границей населенного пункта и проходит от точки 282 до точки 283 в восточном направлении, далее до точки 284 в южном направлении и до точки 285 в северо-западном направлении.

2.2. Градостроительный регламент зоны размещения культовых объектов О2

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2¹

¹ Для православных храмов перечни видов разрешенных и вспомогательных объектов, расчетные показатели принимаются по СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Культовые здания и сооружения, комплексы; • Воскресная школа, • Дома временного пребывания, в т.ч. гостиницы; • Богадельни; • Жилые дома церковного причта, • Мастерские и хозяйственные службы; • Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; по нормативу; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; • Гаражи служебного транспорта; • Гостевые автостоянки и парковки; • Площадки для сбора мусора; • Общественные туалеты; • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; • Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; • Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); • Объекты гражданской обороны; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прохожан; • Специализированные магазины, предприятия общественного питания. 	<ul style="list-style-type: none"> • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; • Гостевые автостоянки, парковки; • Площадки для сбора мусора; • Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2:

Площадь земельного участка	
Максимальная	20000 кв.м
Минимальная	200 кв.м
Количество этажей	
максимальное	3
Высота зданий, сооружений	
максимальная	20 м
	Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м
Процент застройки	
максимальный	50%
	Для культовых объектов 80%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1	Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.	Все участки зоны
1.2	Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.	Все участки зоны
1.3	В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).	Все участки зоны
1.4	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования	Все участки зоны
2. Санитарные и экологические требования.		
2.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка).	Все участки зоны
2.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	Все участки зоны
3. Защита от опасных природных процессов.		
3.1	Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц.	Все участки зоны
3.1	При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.	Все участки зоны

Статья 21. Производственно-коммунальные зоны

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

1. Зона размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий - П1

На территории поселения выделяется 2 участка производственной зоны, в том числе:
- в селе Урыв-Покровка выделяется 2 участка;

1.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий - П1

Населенный пункт - село Урыв-Покровка

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
П1/1/1	Граница участка проходит за границей населенного пункта. И идет от точки 291 до точки 290 в юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, затем до точки 293 в юго-восточном направлении, далее до точки 292 в северо-восточном направлении и до точки 291 в северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта
П1/1/2	Граница участка проходит за границей населенного пункта и идет от точки 297 до точки 294 в юго-восточном направлении, далее до точки 295 в южном направлении. Затем до точки 296 в северо-западном направлении и до точки 297 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта.

1.2. Градостроительный регламент зоны П1

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<p>Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, коммунальные объекты четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Молочные и масложировые производства; • Сыродельные производства; • Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час; • Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки; • Тепличные и парниковые хозяйства; • Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов; <p>Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, коммунальные объекты пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> • мастерские по ремонту сельхозтехники; • материальные склады; • хранилища овощей, картофеля, зерна; • Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению). • хозяйства с содержанием животных до 50 голов; • ветлечебницы с содержанием живот- 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, • Площадки для отдыха персонала предприятия • Гаражи служебного транспорта, • Гостевые автостоянки, парковки, • Площадки для сбора мусора • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, • Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; • Общественные зеленые насаждения • Объекты гражданской обороны, • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); • Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности;

ных; • тепличные и парниковые хозяйства; • Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны.	
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; • отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; • ветеринарные лечебницы с содержанием животных; • ветеринарные приемные пункты; • антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. • АЗС. 	<ul style="list-style-type: none"> • открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, • площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; • автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. • Гаражи служебного транспорта; • Зеленые насаждения; • Объекты пожарной охраны.

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

П1:

Площадь земельного участка	
Минимальная	200 кв.м.
Количество этажей	
максимальное	3
Высота зданий, сооружений	
максимальная	30 м
Процент застройки	
максимальный	80%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Общие требования		
1.1	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами	Все участки зоны
1.2	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.	Все участки зоны
1.3	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включа-	Все участки зо-

	ются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.	ны
--	--	----

Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

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

1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов - ИТ1

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

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

1.1. Описание участков зоны ИТ1

Номер участка	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1. село Урыв-Покровка	
ИТ1/1	Территории всех улиц и проездов, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения
2. хутор Ново-Успенка	
ИТ1/2	Территории всех улиц и проездов, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения
3. хутор Веселый	
ИТ1/3	Территории всех улиц и проездов, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения

1.2 Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Транспортная инфраструктура

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Существующие и проектируемые улицы и дороги. • Остановочные павильоны; • Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения; • Автостоянки 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, • Гостевые автостоянки, парковки, • Площадки для сбора мусора; • Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; • Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; • Общественные туалеты; • Объекты гражданской обороны; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; • Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки 	<ul style="list-style-type: none"> • Устройства сетей инженерно технического обеспечения, • Благоустройство территории, малые архитектурные формы

Инженерная инфраструктура*

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
инфраструктура газопроводов	
<ul style="list-style-type: none"> • Газопроводы; • Газораспределительные станции (ГРС); • Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ); • Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП); 	<ul style="list-style-type: none"> • Ограждение в установленных случаях; • Установка информационных знаков; • Благоустройство территории в установленных случаях
электросетевая инфраструктура	
<ul style="list-style-type: none"> • Воздушные линии электропередачи; • Кабельные линии электропередачи; • Опоры воздушных линий электропередачи; • Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты); • Электроподстанции; • Распределительные пункты; • Трансформаторные подстанции; 	<ul style="list-style-type: none"> • Ограждение в установленных случаях; • Установка информационных знаков; • Благоустройство территории в установленных случаях
объекты связи	

<ul style="list-style-type: none"> • Кабельные линии связи; • Воздушные линии; • Радиорелейные линии; • Узловые радиорелейные станции с мачтой или башней (от 40 до 120 м.); • Промежуточные радиорелейные станции с мачтой или башней высотой от 30 до 120м; • Отделение почтовой связи; • АТС; • Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций (общих коллекторов): Ремонтно-производственная база (из расчета 1 объект на каждые 100 км коллекторов) 	<ul style="list-style-type: none"> • Необслуживаемые усилительные пункты в металлических цистернах; • Необслуживаемые усилительные пункты в контейнерах; • Обслуживаемые усилительные пункты и сетевые узлы выделения; • Вспомогательные осевые узлы выделения; • Технические службы кабельных участков; • Службы технической эксплуатации кабельных и радиорелейных магистралей); • Основные усилительные пункты; • Аварийно-профилактические службы;
объекты водоснабжения	
<ul style="list-style-type: none"> • Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы • Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные • Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные; • Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков • Водозаборные сооружения • Сооружения водоподготовки • Насосные станции • Противопожарные емкости (подземные и наземные) • Резервуары и водонапорные башни емкостью от 15м³ до 50м³, высотой от 11 м до 27м. 	<ul style="list-style-type: none"> • Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам • Ограждения в установленных случаях • Информационные знаки
объекты теплоснабжения	
<ul style="list-style-type: none"> • Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе; 	<ul style="list-style-type: none"> • Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей • Ограждения в установленных случаях • Благоустройство зданий и сооружений • Временные стоянки автотранспорта

*Примечание: Условно разрешенные виды использования для объектов инженерной инфраструктуры не устанавливаются.

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ1:

Площадь земельного участка	
Минимальная	100 кв.м
Количество этажей	
максимальное	2
Высота зданий, сооружений	

максимальная	12м
Процент застройки	
максимальный	60%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м
	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 1 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
Транспортная инфраструктура		
1. Общие требования.		
1.1	Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями могут не отображаться на схемах и разрабатываются в составе проекта планировки территорий.	Все участки зоны
1.2	Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.	Все участки зоны
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1	Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.	Все участки зоны
Инженерная инфраструктура		
3. Общие требования.		
3.1	Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.	Все участки зоны
3.2	Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.	Все участки зоны
3.3	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: <ul style="list-style-type: none"> · под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; · в разделительных полосах – тепловые сети, 	Все участки зоны

	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).	
3.4	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.	Все участки зоны
3.5	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.	Все участки зоны
3.6	Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца	Все участки зоны
3.7	Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в уполномоченный орган документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией.	Все участки зоны
3.8	Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка, в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с документами по планировке территории.	Все участки зоны
3.9	Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, осуществляются на основании ордера и выполняются в соответствии с утвержденной проектной документацией.	Все участки зоны
3.10	При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.	Все участки зоны

2. Зона внешнего транспорта – ИТ2

Региональные дороги на территории сельского поселения используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ № 1420 от 01.12.98г.) и отражены в статье 27 настоящих Правил.

На территории поселения находятся дороги местного и регионального значения разного класса.

2.1. Описание границ участков зоны ИТ2

Номер участка	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
ИТ2	22-19 «Воронеж-Луганск – с. Урыв-Покровка» (IV класса)

В 38-0 «Воронеж-Луганск» (II класса)
32-19 «Воронеж-Луганск- х. Ново-Успенка» (V класса)

2.2. Градостроительный регламент (регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ2, не занятых линейными объектами)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения; • Посты ГИБДД; • Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе); • Станции технического обслуживания легковых автомобилей; • Остановочные павильоны; • Отстойно – разворотные площадки общественного транспорта. 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; • Гостевые автостоянки, парковки; • Площадки для сбора мусора; • Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; • Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; • Объекты гражданской обороны; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • Гостиницы; • Предприятия общественного питания и торговли; • Логистические центры; • Торговые центры, специализированные автосалоны; • Киоски и павильоны ярмарочной торговли, временные (сезонные) сооружения; • Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки 	<ul style="list-style-type: none"> • Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Гаражи служебного транспорта; • Гостевые автостоянки; • Площадки для сбора мусора; • Благоустройство территории, малые архитектурные формы; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2:

Площадь земельного участка	
Максимальная	5000 кв.м.
Минимальная	200 кв.м
Количество этажей	
максимальное	2
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м
Процент застройки	
максимальный	60%
Минимальные отступы от границ земельных	3 м

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 1 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Архитектурно-строительные требования.		
1.1	За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта.	Все участки зоны
1.2	В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: - объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов); - отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса).	Все участки зоны
1.3	Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: - изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; - уширение проезжей части перед перекрестками.	Все участки зоны
1.4	В пределах придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания владельцев автотранспортных средств и пассажиров.	Все участки зоны
1.5	Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.	Все участки зоны
1.6	При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы	Все участки зоны

	движения для обеспечения въезда и выезда машин.	
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1	Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.	Все участки зоны
2.2	От наземных автостоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам.	Все участки зоны

Объекты транспортной инфраструктуры с установленной санитарно-защитной зоной:

- Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10 – санитарно-защитная зона 100 м.
- Стоянки (парки) грузового автотранспорта – санитарно-защитная зона 100 м.
- Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м.
- Мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) – санитарно-защитная зона 100 м.
- Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования

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

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

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

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

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

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

1. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1

На территории Урывского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 8 участков зоны сельскохозяйственного использования, в том числе:

- в селе Урыв-Покровка выделяется 6 участков;
- в хуторе Ново-Успенка выделяется 2 участка;

1.1. Описание границ участков зоны СХ1

1. Населенный пункт – с. Урыв-Покровка (СХ1\1)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
СХ1/1/1	Граница зоны проходит от точки 244 до точки 245 вдоль границ населенного пункта в северном направлении. Затем до точки 244 в южном направлении.
СХ1/1/2	Граница зоны проходит от точки 242 до точки 243 в северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта. Далее до точки 242 в юго-восточном направлении.
СХ1/1/3	Граница зоны проходит от точки 52 до точки 53 и 59 в восточном направлении. Далее до точки 60 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта. Затем до точки 52 в северо-западном направлении.
СХ1/1/4	Граница зоны проходит от точки 188 до точки 189 в юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, далее до точки 190 в юго-западном направлении и до точки 188 в северо-западном направлении.
СХ1/1/5	Граница зоны проходит от точки 179 до точки 180 в северо-восточном направлении, далее до точки 181 в южном направлении. Затем до точки 182 в западном направлении и до точки 179 в северо-западном направлении.
СХ1/1/6	Граница зоны проходит от точки 202 до точки 203 в северо-восточном направлении, далее до точки 199 в юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта, затем до точки 198 в юго-западном направлении. Затем до точки 206 в северо-западном направлении и до точки 207 в западном направлении и до точки 272 в южном направлении. Далее до точки 201 в западном направлении и до точки 202 в северном направлении.

2. Населенный пункт – х. Ново-Успенка (СХ1\2)

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
СХ1/2/1	Граница зоны проходит от точки 40 до точки 42 в восточном направлении, далее до точки 41 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта и до точки 40 в северном направлении.
СХ1/2/2	Граница зоны проходит от точки 3 до точки 4 в восточном направлении, далее до точки 5 в южном направлении и до точки 6 в западном направлении. Затем до точки 3 в северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта.

1.2. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования СХ1.

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

Основные виды разрешенного исполь-	Вспомогательные виды разрешенного ис-
---	--

звания	пользования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Поля и участки для выращивания сельхозпродукции; • Луга, пастбища; • Огороды; • Личные подсобные хозяйства; • Теплицы 	<ul style="list-style-type: none"> • Подъезды, проезды, разворотные площадки; • Временные стоянки автотранспорта; • Хозяйственные постройки; • Туалеты; • Площадки для сбора мусора; • Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; • Защитные лесополосы; • Зелёные насаждения; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> • Коллективные сараи для содержания скота и птицы; • Временные (сезонные) павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; • Садовые дома для сезонного проживания; • Магазины хозяйственных товаров, садового инвентаря, строительных материалов; • Опорные пункты правопорядка 	<ul style="list-style-type: none"> • Подъезды, проезды, разворотные площадки; • Временные стоянки автотранспорта; • Хозяйственные постройки; • Туалеты; • Площадки для сбора мусора; • Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; • Защитные лесополосы; • Зелёные насаждения; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)

2) Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ1:

Площадь земельного участка	
Максимальная	5000 кв.м.
Минимальная	150 кв.м
Количество этажей	
максимальное	3
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м
Процент застройки	
максимальный	40%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м
Иные показатели	
Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м

отступ застройки от границ земельных участков	до жилого дома на участке для ведения личного подсобного хозяйства – 3 м; в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м
---	---

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СХ1:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
1.1	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
1.2	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 27 настоящих Правил.	Все участки зоны
1.3	Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления	Все участки зоны
2. Защита от опасных природных процессов		
2.1	Проведение дополнительных мероприятий по защите от затопления паводком в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.	Все участки зоны
2.2	Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.	Все участки зоны

2. Зоны сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения - СХ2

В соответствии с статьей 36 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

24. Зоны специального назначения

1. Зона кладбищ - СН1

На территории поселения выделяется 4 участка зоны кладбищ.

1.1 в селе Урыв-Покровка – 3 участка (СН1\1);
в хуторе Ново-Успенка – 1 участок (СН1\2).

1. Населенный пункт – с. Урыв-Покровка (СН1\1)

Номер участка зоны	Картографическое описание
СН1/1/1	Граница зоны проходит от точки 175 до точки 270 в северо-восточном направлении, затем до точки 271 в юго-восточном направлении и до точки 278 в юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта и за границей населенного пункта. Затем до точки 269 и 175 в северо-западном направлении. Часть зоны располагается за границей населенного пункта
СН1/1/2	Граница зоны проходит от точки 276 до точки 275 в восточном направлении, далее до точки 168 в южном направлении и до точки 277 в западном направлении. Далее до точки 276 в северном направлении.
СН1/1/3	Граница зоны располагается за границей населенного пункта. И идет от точки 102 до точки 280 в восточном направлении, далее до точки 281 в юго-западном направлении и до точки 279 в северо-западном направлении. Затем до точки 102 в северном направлении.

2. Населенный пункт – х. Ново-Успенка (СН1\2)

Номер участка зоны	Картографическое описание
СН1/2/1	Граница зоны проходит от точки 43 до точки 44 в северо-восточном направлении. Далее до точки 45 в юго-восточном направлении и до точки 46 в юго-западном направлении. Затем до точки 43 в северо-западном направлении.

1.2. Градостроительный регламент зоны кладбищ СН1

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, регионального норматива градостроительного проектирования № 25-п от 05.06.2008, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 27.3.3. настоящих Правил;

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> • Действующие кладбища; • Кладбища, закрытые на период консервации; • Объекты, связанные с отправлением культа; • Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; • Административные здания кладбищ 	<ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; • Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, • Гостевые автостоянки, парковки, • Площадки для сбора мусора • Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, • Общественные туалеты; • Благоустройство территорий
Условно разрешенные виды использования <ul style="list-style-type: none"> • Культовые здания и сооружения 	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов <ul style="list-style-type: none"> • Сооружения и устройства сетей инженерно-

<ul style="list-style-type: none"> • Отделения, участковые пункты милиции; • Киоски, временные павильоны розничной торговли; • Оранжереи; • Хозяйственные корпуса 	<p>технического обеспечения,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; • Резервуары для хранения воды; • Объекты пожарной охраны. • Общественные туалеты; • Парковки
---	---

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН1:

Площадь земельного участка	
Максимальная	2000 кв.м.
Минимальная	100 кв.м.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	20 м
Процент застройки	
максимальный	20%
Иные показатели	
Площадь мест захоронения	65 – 70%

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

№ пп	Вид ограничения
1. Общие требования	
1.1	<p>Не разрешается размещать кладбища на территориях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; • первой зоны санитарной охраны курортов; • с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов; • со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; • на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
1.2	<p>Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%; • располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования.	
2.1	Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га).
2.2	Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м.
2.3	Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища.

Статья 25. Зоны водных объектов общего пользования

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос, границам земельных участков пляжей.

1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников) – В1

В соответствии с статьей 36 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель водного фонда. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

На территории поселения расположены водные объекты:

1. р. Дон в юго-восточной стороне от с. Урыв-Покровка;
2. р. Измайла в центре сельского поселения;
3. Б/н, в 1,4 км к западу от с. Урыв-Покровка;
4. Б/н, в 2,7 км от с. Селявное.

Статья 26 Зона лесов

1. Зона земель лесного фонда Л1.

В составе земель лесного фонда могут быть выделены участки, предоставленные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, территории объектов культурного наследия, иных установленных законодательством целей

В соответствии с статьей 36 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

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

27.1. Зоны охраны объектов культурного наследия

На территории поселения расположено 14 объектов культурного наследия:

1. Курган у с. Урыв-Покровка (16);
2. Курганная группа 1 у х. Дубовый (22);
3. Курганная группа 2 у с. Мастюгино (26);
4. Курганная группа 4 у с. Болдыревка (35);
5. Поселение у с. Болдыревка (66);
6. Поселение у с. Голдаевка (59);
7. Поселение 11 у с. Болдыревка (68);
8. Поселение 12 у с. Болдыревка (70);
9. Поселение 13 у с. Болдыревка (71);
10. Поселение 14 у с. Болдыревка (72);
11. Поселение 2 у с. Голдаевка (82);
12. Поселение 9 у с. Болдыревка (107);
13. Поселение у с. Ново-Успенка (109)
14. Никольская церковь в с. Урыв-Покровка

У данных памятников истории и культуры нет утверждённой зоны охраны, зона не подлежит отображению.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Воронежской области.

Согласно постановлению правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008г. №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

27.2. Зона особо охраняемых природных территорий – ОХ

На территории поселения расположена особо охраняемая природная территория:

В северо-западной части поселения находится – региональный заказник «Родники»

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

27.3. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

27.3.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Границы и режимы использования водоохраных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1) Параметры зоны:

Ширина **береговой полосы** водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и

ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров. Береговая полоса болот и природных выходов подземных вод (родников) – не определяется.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны:

1. р. Дон - водоохранная зона составляет 200 м;
2. р. Измайла - водоохранная зона составляет – 50 м;
3. Б/н, в 1,4 км к западу от с. Урыв-Покровка - водоохранная зона составляет – 50 м;
4. Б/н, в 2,7 км от с. Селявное - водоохранная зона составляет – 50 м;

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

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере **50** метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере **50** метров.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ 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.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

2) Ограничения деятельности:

В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

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

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

27.3.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).

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

1) Параметры зоны:

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

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, хламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земель сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство

пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

27.3.3. Санитарно-защитные зоны кладбищ

1) Параметры зоны:

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

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

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

1. 300 м - при площади кладбища до 20 га;

2. 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

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

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

2) Ограничения деятельности:

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

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

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

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

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

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

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

27.4. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

27.4.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог².

² Правила установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 233

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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

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

27.4.2. Охранная зона магистральных трубопроводов³.

Проектирование, строительство, эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы. Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред от 23.11.1994) составляют:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;
- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и газораспределительных станций, станций подземного хранения газа, нефтепродуктов в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ указанных объектов на 100 м во все стороны.

27.4.3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства⁴

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.

³ «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N 9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.)

⁴ Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

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 водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

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

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

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

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

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

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

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

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

27.4.4. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи⁵

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

⁵ Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, 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 радиодиффузии 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 радиодиффузии 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 радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

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

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

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

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

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

27.5. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов

27.5.1. Зоны подтопления грунтовыми водами

Защита от подтопления должна включать в себя:

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

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует при-

нимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

27.5.2. 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 СНиП 33-01-2003.

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

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

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

27.5.4. 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.