

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
БУРАВЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЭРТИЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 24.01.2018 № 181

д.Буравцовка

О назначении публичных слушаний по проекту решения Совета народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области»

В целях устойчивого развития территории Буравцовского сельского поселения, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Буравцовского сельского поселения Совет народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области **р е ш и л:**

1. Утвердить проект решения Совета народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» (Приложение 1).

2. Назначить на 25.02.2018 года проведение по адресу: Воронежская область, Эртильский район, д.Буравцовка, ул. Молодежная ,д.14, в 14 часов 00 минут публичных слушаний по проекту решения «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области».

3. Утвердить Порядок учета предложений и участия граждан в обсуждении проекта решения Совета народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» (Приложение 2).

4. Настоящее решение опубликовать в сборнике нормативно-правовых актов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области.

5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава поселения

Е.В.Попов

Приложение 1  
к решению Совета народных депутатов  
Буравцовского сельского  
поселения Эртильского  
муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

проект

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
БУРАВЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЭРТИЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
д.Буравцовка

О внесении изменений в правила  
землепользования и застройки  
Буравцовского сельского  
поселения Эртильского  
муниципального района  
Воронежской области

В целях устойчивого развития территории Буравцовского сельского поселения, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Буравцовского сельского поселения, Совет народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области **р е ш и л:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района, утвержденные решением Совета народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района от 28.12.2011г. № 104, изложив в новой редакции согласно приложению.

2. Настоящее решение опубликовать в сборнике нормативно-правовых актов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БУРАВЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЭРТИЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Утверждены решением Совета народных депутатов Буравцовского сельского поселения  
Эртильского муниципального района Воронежской области от 28.12.2011 г. №104 «Об  
утверждении правил землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения  
Эртильского муниципального района Воронежской области» (в редакции решения Совета  
народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального  
района Воронежской области от 14.11.2016 г. № 132)**

## СОДЕРЖАНИЕ

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

#### Буравцовского сельского поселения и внесения в них изменений

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

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

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

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

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

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

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

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

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

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

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

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

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

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

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

### **Раздел 2. Карты (схемы) градостроительного зонирования**

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

### **Раздел 3. Градостроительные регламенты.**

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

Статья 19. Жилые зоны

Статья 20. Общественно-деловые зоны

Статья 21. Производственно-коммунальные зоны.

Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 23. Зоны рекреационного назначения.

Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования.

Статья 25. Зоны специального назначения.

Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования.

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

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

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

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

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

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

- создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила включают в себя:

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;
- иными нормативными правовыми актами Воронежской области, Эртильского муниципального района и поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

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

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения



водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

**квартал** - структурный элемент жилой застройки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

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

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

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

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

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

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

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

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

#### **Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

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

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

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

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

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

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

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

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

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

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

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

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

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

##### **Буравцовского сельского поселения**

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

**1.1. Жилые зоны (Ж)**, в том числе подзоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1;

- зона планируемого размещения жилой застройки – Ж1п

**1.2. Общественно-деловые зоны (О)**, в том числе подзоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона - О1;

**1.3. Производственно-коммунальные зоны (П)**, в том числе подзоны:

- зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и объектов коммунально-складского назначения IV- V классов санитарной опасности – П1;

**1.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)**, в том числе подзоны:

- зона транспортной и инженерной инфраструктуры внутри населенного пункта - ИТ1;

- зона внешнего транспорта и инженерной инфраструктуры - ИТ2

**1.6. Зоны рекреационного назначения (Р)**, в том числе подзоны:

- зона общественных рекреационных территории - Р1;

**1.7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**, в том числе подзоны:

- зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1

- зона сельскохозяйственного использования на землях сельхозназначения - СХ2

**1.8. Зоны специального назначения (СН)**, в том числе подзоны:

- зона кладбищ - СН1;

- зона скотомогильников –СН2;

- зона сбора отходов потребления – СН3

**1.9. Зоны водных объектов общего пользования (В)**, в том числе подзоны:

- зона водных объектов общего пользования – водотоков – В1;

- зона водных объектов общего пользования – прудов – В2

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

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

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

Границы территориальных зон имеют текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

4. Границы территориальных зон установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

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

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

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

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

9. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

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

13. Градостроительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к

соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с

учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 11).

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

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

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

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные статьей 11 настоящих Правил.

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального

строительства в процессе их использования.

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное



воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для главы администрации поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации поселения.

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

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

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 1 настоящей статьи, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной

зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации поселения.

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

### **3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

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

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

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

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

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

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

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

5. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается правовым актом Совета народных депутатов поселения.

6. Документация по планировке территории утверждается главой администрации поселения, подлежит опубликованию и размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Эртильского муниципального района и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

7. После утверждения документации по планировке территории в установленном порядке, в настоящие Правила могут быть внесены соответствующие изменения.

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

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

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей

земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проекту Правил землепользования и застройки поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;
- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцию объектов капитального строительства;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

## **5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

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

- несоответствие Правил генеральному плану поселения; схеме территориального планирования Эртильского муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти Воронежской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления Эртильского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения
- органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического

надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

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

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

Указанное решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. Комиссия осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила. По результатам проверки Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила главе администрации поселения, или на доработку.

7. Глава администрации поселения при получении от Комиссии проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по проекту внесению изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами поселения и настоящими Правилами.

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

В случае подготовки проекта изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и указанных в пункте 9 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет народных депутатов поселения или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Совет народных депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в

Правила или направить проект внесения изменений в Правила главе администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета народных депутатов поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

## **6. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

## **Раздел 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

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

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

2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из сводной карты (схемы) градостроительного зонирования всей территории поселения, совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории

фрагмент 1,4,5 Карта (схема) границ территориальных зон деревни Буравцовка, поселков Малореченский 2-й и Садовский совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

фрагмент 2: Карта (схема) границ территориальных зон деревни Бегичево, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

фрагмент 3: Карта (схема) границ территориальных зон поселка Малореченский 1-й, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

фрагмент 6: Карта (схема) границ территориальных зон поселка Семеновский, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3. 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.

4. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

6. На картах (схемах) градостроительного зонирования нанесены объекты культурного наследия, согласно списка, приведенного в ст. 28.1 настоящих Правил. Границы территорий объектов культурного наследия, режимы использования территорий объектов культурного наследия вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном порядке.

7. Границы водоохранных зон, санитарно-защитных зон, обозначенные на картах градостроительного зонирования, могут уточняться после их утверждения в установленном порядке.

### **Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя:

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

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

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

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

- иные показатели.

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в статье 28 настоящих Правил.

#### **Статья 19. Жилые зоны**

Жилые зоны населенных пунктов поселения предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

##### **19.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1**

Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами: индивидуальными, блокированными многоквартирными и вспомогательными зданиями и сооружениями, в целях проживания, отдыха, ведения ограниченного личного подсобного хозяйства, осуществления ограниченной индивидуальной трудовой деятельности.

На территории Буравцовского сельского поселения выделяется 22 участка градостроительного зонирования зоны застройки индивидуальными жилыми домами

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

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1.деревня Бегичево	
Ж1/1/1	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении С границы НП с З границей НП, далее в В направлении по С границе НП до пересечения с З стороной ул.Кабанова, затем в Ю направлении по З стороне ул.Кабанова до пересечения с С стороной автодороги «Эртиль-Терновка-д.Бегичево», после в З направлении по С стороне автодороги «Эртиль-Терновка-д.Бегичево» до пересечения с З границей НП, потом в С направлении по З границе НП до СЗ угла ЗУ
Ж1/1/2	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В стороны ул.Кабанова с С границей НП, далее в В направлении по С границе НП до пересечения З стороной р.Малореченка, затем в ЮВ направлении по З стороне р.Маплореченка до пересечения с З стороной ул.Заречная, после в Ю направлении по З стороне ул.Заречная до пересечения с С стороной автодороги «Эртиль-Терновка-д.Бегичево», потом в З направлении по С стороне автодороги «Эртиль-Терновка-д.Бегичево» до пересечения с В стороной ул.Кабанова, затем в С направлении по В стороне ул.Кабанова до СЗ угла ЗУ
Ж1/1/3	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении С границы НП с В стороной р.Малореченка, далее в В направлении по С границе НП до пересечения с В границей НП, затем в ЮВ направлении по В границе НП до пересечения с В стороной р.Малореченка, после в С направлении по В стороне р.Малореченка до СЗ угла ЗУ
Ж1/1/4	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В границы НП с В стороной ул.Заречная, далее в ЮВ направлении по З границе НП до пересечения с Ю границей НП, затем в З направлении по Ю границе НП до пересечения с В стороной ул.Заречная, после в С направлении по В стороне ул.Заречная до СЗ угла ЗУ
Ж1/1/5	Граница участка зоны проходит по границе Населенного Пункта и зона находится на ЮВ от дороги «Эртиль-Терновка-д.Бегичево»
2.деревня Буравцовка	
Ж1/2/1	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении С границы НП с З границей НП, далее в ЮВ направлении по С границе НП до пересечения с З стороной ул.Центральная, затем в ЮЗ направлении по З стороне ул.Центральная до пересечения с З границей НП, после в СВ направлении по З границе НП до СЗ угла ЗУ

Ж1/2/2	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В стороны ул.Центральная с С границей НП, далее в ЮВ направлении по С границе НП до пересечения с З стороной ул.Молодежная, затем в Ю направлении по З стороне ул.Молодежная до пересечения с С стороной зоны О1/2/2, после в Ю направлении по границе зоны О1/2/2 и по З и Ю сторонам ул.Зеленая до пересечения с З стороной ул.Молодежная, потом в Ю направлении по З стороне ул.Молодежная до пересечения с В границей НП, затем по В границе НП до пересечения с Ю границей НП, после в З направлении по Ю границе НП до пресечения с В стороной ул.Центральная и в С направлении по В стороне ул.Центральная до СЗ углаЗУ
Ж1/2/3	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В стороны ул.Зеленая с Ю стороной зоны О1/2/1, далее в В направлении по Ю стороне зоны О1/2/1 до пересечения с З стороной ул.Молодежная, затем в Ю направлении по З стороне ул.Молодежная до пересечения с С стороной ул.Зеленая, после в З направлении по С стороне ул.Зеленая до пересечения с В стороной ул.Зеленая, потом в С направлении по В стороне ул.Зеленая до СЗ угла ЗУ
Ж1/2/4	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении С границы НП и В стороны ул.Молодежная, далее в В направлении по С границе НП до пересечения с В границей НП, затем в Ю направлении по В границе НП до пересечения с С стороной зоны О1/2/1, после в З направлении по С стороне зоны О1/2/1 до пересечения с В стороной ул.Молодежная, потом в С направлении по В стороне ул.Молодежная до СЗ угла ЗУ
Ж1/2/5	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В стороны ул.Молодежная с Ю стороной зоны О1/2/1, далее в В направлении по Ю стороне зоны О1/2/1 до пересечения с В границей НП, затем в ЮЗ направлении по В границе НП до пересечения с В стороной ул.Молодежная, после в С направлении по В стороне ул.Молодежная до СЗ угла ЗУ
Ж1/2/6	Граница участка зоны проходит по границе НП и расположена на СЗ НП
3.поселок Малореченский 1-й	
Ж1/3/1	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении границы НП с В стороной ул.Лесная, далее в В, С, Ю, и З направлениях по границе НА вдоль береговой полосы реки Малореченка до В стороны ул.Лесная, после в С направлении по В стороне ул.Лесная до СЗ угла ЗУ
Ж1/3/2	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении границы НП с Ю стороной дороги, далее в В, направлении по Ю стороне дороги границе НА до пересечения с З стороной ул.Лесная, затем в С направлении по З стороне ул.Лесная до пересечения с границей НП, далее по границе НП до СЗ угла ЗУ



Ж1/3/3	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ в В и Ю направлениях до пересечения с С стороной автодороги, далее по З стороне автодороги до пересечения с границей НП , затем в С направлении до СЗ угла ЗУ
Ж1/3/4	Граница участка зоны проходит по периметру ЗУ расположенного на С НП
4.поселок Малореченский 2-й	
Ж1/4/1	Граница участка зоны проходит от С угла ЗУ, расположенного на пересечении В границы НП с В стороной ул.Центральная, далее в Ю направлении по В границе НП до пересечения с З стороной зоны Сх1, затем в З направлении по З стороне зоны Сх1 до пересечения с В стороной ул.Центральная, после в С направлении по В стороне ул.Центральная до С угла ЗУ
Ж1/4/2	
Ж1/4/3	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении Ю границы НП с Ю стороной ул.Малореченская, далее в ЮВ направлении по Ю стороне ул.Малореченская до пересечения с В границей НП, затем в Ю направлении по В границе НП до пересечения с Ю границей НП, после в СЗ направлении по Ю границе НП до СЗ угла ЗУ
5.поселок Садовый	
Ж1/5/1	Граница участка зоны проходит по границам НП и расположена на З от поселка Малореченский 2-й
6.поселок Семеновский	
Ж1/6/1	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении С границы НП с С стороной ул.Луговая , далее в В направлении по С границе НП до пересечения с В границей НП, затем в Ю направлении по В границе НП до пересечения с С стороной ул.Луговая, после в СЗ направлении по С стороне ул.Луговая до СЗ угла ЗУ
Ж1/6/2	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на разветвлении ул.Луговая в Ю и ЮЗ направлениях, далее в ЮЗ направлении по Ю стороне ул.Луговая до пересечения с З стороной ул.Луговая, затем в Ю направлении по З стороне ул.Луговая до пересечения с В стороной ул.Луговая, после в С направлении по В стороне ул.Луговая до СЗ угла ЗУ
Ж1/6/3	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ, расположенного на пересечении В стороны ул. Солнечная и Ю границы зоны О1/6/1, далее в ЮЗ направлении по Ю границе зоны О1/6/1 до пересечения с В границей НП, затем в Ю направлении по В границе НП до пересечения с В стороной ул.Солнечная, после в С направлении по В стороне ул.Солнечная до СЗ угла ЗУ

### 19.1.2. Градостроительный регламент зоны Ж1

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

<b><i>Основные виды разрешенного использования</i></b>	<b><i>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</i></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• индивидуальные жилые дома</li><li>• блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома</li><li>• индивидуальные жилые дома с личным подсобным хозяйством</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• хозяйственные постройки;</li><li>• гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;</li><li>• закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны</li><li>• открытые места для стоянки автомобилей;</li><li>• гаражи для хранения маломерных судов;</li><li>• места хранения мотоциклов, мопедов</li><li>• летние кухни;</li><li>• отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;</li><li>• строения для домашних животных и птицы;</li><li>• отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;</li><li>• теплицы, оранжереи;</li><li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);</li><li>• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li><li>• сады, огороды, палисадники;</li><li>• открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;</li><li>• площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;</li><li>• сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li><li>• придомовые зеленые насаждения,</li><li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li></ul>
<b><i>Условно разрешенные виды использования</i></b>	<b><i>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</i></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения</li><li>• магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• сооружения локального инженерного обеспечения,</li><li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем)</li><li>• здания и сооружения для размещения</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• гостиницы не более 20 мест</li> <li>• центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения</li> <li>• дошкольные образовательные учреждения</li> <li>• фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>• аптеки, аптечные пункты</li> <li>• спортплощадки;</li> <li>• приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.</li> <li>• парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;</li> <li>• отделения связи;</li> <li>• предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;</li> <li>• опорные пункты правопорядка;</li> <li>• памятники и памятные знаки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• служб охраны и наблюдения,</li> <li>• спортивные площадки без установки трибун для зрителей,</li> <li>• гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания,</li> <li>• гостевые автостоянки,</li> <li>• площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения),</li> <li>• благоустройство территории</li> <li>• объекты гражданской обороны,</li> <li>• зеленые насаждения,</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
--	---

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	5 000 кв. м
Минимальная площадь	400 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	3
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	20 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	60%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	1м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
------	-----------------	------------------

<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	Жилой дом должен отстоять от линии застройки улиц не менее 6 м, от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до линии застройки улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.	Все участки зоны
1.2	Отступ застройки: от жилого дома – 3 м; от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарников – 1 м. от постройки для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть 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.	Все участки зоны
1.4	По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). 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).	Все участки зоны
1.5	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.6	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.7	Содержание скота и птицы допускается в зонах жилой индивидуальной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений	Все участки зоны
2.2	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
2.3	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25 м	Все участки зоны
2.4	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 28 настоящих Правил.	Ж1/1/1; Ж1/6/3; Ж1/2/2; Ж1/2/2 Ж1/241

--	--	--

## **19.2. Ограничения использования жилых зданий, в том числе при переводе жилых помещений в нежилые.**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в п.2.2.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области», утвержденный приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г № 9-п, помещения общественного назначения, встроенные 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.

Согласно п. 2.2.1.5. Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области», утвержденный приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г № 9-п 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;
- клинично-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.

### 19.3. Зона планируемого размещения жилой застройки – Ж1п

Согласно генерального плана, на территории поселения в деревне Буравцовка выделяются 2 участка зоны планируемой застройки индивидуальными жилыми домами.

#### 19.3.1. Описание прохождения границ зоны планируемого размещения жилой застройки:

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
Ж1п/2/1	Участок зоны, предназначенный для застройки индивидуальными жилыми домами, расположен на севере НП между В стороной ул. Центральная и 3 стороной ул. Молодежная
Ж1п/2/2	Участок зоны, предназначенный для застройки индивидуальными жилыми домами, расположен за В границей НП деревни Буравцовка.

#### 19.3.2. Градостроительный регламент зоны планируемого размещения жилой застройки Ж1п.

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

<i>Основные виды разрешенного использования</i>	<i>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальные жилые дома</li> <li>• блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> <li>• индивидуальные жилые дома с личным подсобным хозяйством</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• хозяйственные постройки;</li> <li>• гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;</li> <li>• закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны</li> <li>• открытые места для стоянки автомобилей;</li> <li>• гаражи для хранения маломерных судов;</li> <li>• места хранения мотоциклов, мопедов</li> <li>• летние кухни;</li> <li>• отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;</li> <li>• строения для домашних животных и птицы;</li> <li>• отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;</li> <li>• теплицы, оранжереи;</li> <li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);</li> <li>• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,</li> </ul>

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

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 (п)

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	5 000 кв. м

Минимальная площадь	400 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	3
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	20 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	60%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	1м.

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1	<p>Жилой дом должен стоять от линии застройки улиц не менее 6 м, от проездов – не менее 3 м.            Расстояние от хозяйственных построек до линии застройки улиц и проездов должно быть не менее 5 м.            Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.            Минимальный отступ от границ земельного участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м и менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;</li> <li>- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;</li> <li>- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;</li> <li>- 4 м – для постройки для содержания скота и птицы;</li> <li>- 1 м – для других построек (бани, гаража, летней кухни, сарая и др.);</li> <li>- 4 м для дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков.</li> </ul> <p>Индивидуальный жилой дом должен стоять от линии застройки улиц не менее 4 м в сложившейся застройке и не менее 5 м на территориях нового строительства, от проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до линии застройки улиц и проездов должно быть не менее 5 м, до границ соседних земельных участков – 1 м.</p>	Все участки зоны
1.2	<p>Отступ застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>от жилого дома – 3 м;</li> <li>от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;</li> <li>от стволов высокорослых деревьев – 4 м;</li> <li>от стволов среднерослых деревьев – 2м;</li> <li>от кустарников – 1 м.</li> </ul>	Все участки зоны



	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.	
1.3	Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.	Все участки зоны
1.4	По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). 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).	Все участки зоны
1.5	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.	Все участки зоны
1.6	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований.	Все участки зоны
1.7	Содержание скота и птицы допускается в зонах жилой индивидуальной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений	Все участки зоны
2.2	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
2.3	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м	Все участки зоны
2.4	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 28 настоящих Правил.	Все участки зоны

### **19.3.3. Ограничения использования жилых зданий, в том числе при переводе жилых помещений в нежилые.**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в п.2.2.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области», утвержденный приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г № 9-п, помещения общественного назначения, встроенные 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.

Согласно п. 2.2.1.5. Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области», утвержденный приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г № 9-п 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;
- клинично-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.

## 20.1. Многофункциональная общественно-деловая зона - О1

На территории поселения выделяется 4 участка многофункциональной общественно-деловой зоны

### 20.1.1. Описание прохождения границ участков зоны О1:

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1. Населенный пункт –деревня Бегичево	
О1/2/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, расположенным по ул.Кабанова, 43 «а»
2. Населенный пункт –деревня Буравцовка	
О1/2/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, расположенными по ул ул.Молодежная 8 «а», ул.Молодежная 8 «а» , ул.Молодежная,10, ул.Молодежная, 12, ул.Молодежная ,14 и ул.Молодежная 17 занимаемыми школой, зданием СДК, административным зданием ЗАО «Маяк», почтой, административным зданием и ФАН соответственно.
О1/2/2	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, расположенными по ул.Молодежная 6 «а» и ул.Молодежная 6 «в» занимаемыми баней и зданием детского сада соответственно.
3. Населенный пункт –поселок Семеновский	
О1/6/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, расположенным по ул. Солнечная 15 «а»

### 20.1.2. Градостроительный регламент зоны О1

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административные учреждения;</li> <li>• Гостиницы, общежития;</li> <li>• Отделения банков;</li> <li>• Библиотеки, клубы;</li> <li>• Дошкольные образовательные учреждения;</li> <li>• Средние общеобразовательные учреждения;</li> <li>• Физкультурно-спортивные комплексы, спортивные и игровые площадки;</li> <li>• Бани;</li> <li>• Амбулаторно-поликлинические учреждения;</li> <li>• Аптеки, аптечные пункты;</li> <li>• Предприятия общественного питания;</li> <li>• Магазины продовольственные и промтоварные;</li> <li>• Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;</li> <li>• Отделения связи, почтовые отделения;</li> <li>• Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;</li> <li>• Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;</li> <li>• Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;</li> <li>• Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Индивидуальные жилые дома,</li> <li>• малоэтажные многоквартирные жилые дома;</li> <li>• Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Гостевые автостоянки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Зеленые насаждения;</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны многофункционального общественно-делового центра О1

Параметры	Значение
<p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b></p>	
<p>Максимальная площадь</p>	<p>3 га</p>

Минимальная площадь	200 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	4
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	20 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	90%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	5м.

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1.1	Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения.	Все участки зоны
1.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.	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.

#### **21.1. Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и объектов коммунально-складского назначения IV - V класса санитарной опасности- П1**

На территории поселения выделяется 6 участков производственной зоны для размещения с/х предприятий и складских объектов IV - V класса санитарной опасности.

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1. Населенный пункт –деревня Бегичево	
П1/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемые МТФ и МТМ

2. Населенный пункт –деревня Буравцовка	
П1/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый МТФ расположенного за ЮВ границей НП
П1/2	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый ПТФ расположенного за ЮЗ границей НП
П1/3	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый МТМ расположенного за СЗ границей НП
П1/4	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый МТМ и ОТФ расположенного за С границей НП
3. Населенный пункт –поселок Семеновский	
П1/6	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый МТФ расположенного за СВ границей НП
4. Вне населенных пунктов	
П1/7	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ с кадастровым номером 36:32:6600007:38

**21.1.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий – П1**

**21.1.2. Градостроительный регламент зоны П1**

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<p><b>Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, коммунальные объекты четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники.</li> <li>• Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции);</li> <li>• Склады горюче-смазочных материалов;</li> </ul> <p><b>Промышленные и сельскохозяйственные</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Площадки для отдыха персонала предприятия</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> </ul>

<p><b>предприятия, коммунальные объекты пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• мастерские по ремонту сельхозтехники;</li> <li>• материальные склады;</li> <li>• Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки</li> <li>• хранилища овощей, картофеля, зерна;</li> <li>• Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению).</li> <li>• Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.</li> <li>• склады горюче-смазочных материалов; станции технического обслуживания; пожарные части;</li> <li>• хозяйства с содержанием животных до 100 голов;</li> <li>• ветлечебницы с содержанием животных;</li> <li>• тепличные и парниковые хозяйства.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>• Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности;</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</li> <li>• отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• ветеринарные лечебницы с содержанием животных;</li> <li>• ветеринарные приемные пункты;</li> <li>• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</li> <li>• АЗС.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,</li> <li>• площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Зеленые насаждения;</li> <li>• Объекты пожарной охраны.</li> </ul>

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны размещения предприятий V класса санитарной классификации

Параметры	Значение
<p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b></p>	

Максимальная площадь	8 га
Минимальная площадь	300 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	3
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	20 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	80%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	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 включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.	Все участки зоны

## **Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

### **22.1. Зона инженерной и 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 (электростанции, котельные, газораспределительные станции).



### 22.1.1. Описание участков зоны ИТ1

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1.деревня Бегичево	
ИТ1/1	Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т.ч: ул. Кабанова, ул.Заречная.
2.деревня Буравцовка	
ИТ 1/2	Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т.ч: ул. Центральная, ул.Зеленая, ул. Молодежная, ул. Набережная
3.поселок Малореченский 1-й	
ИТ 1/3	Территории улицы Лесная и всех проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.
4.поселок Малореченский 2-й	
ИТ 1/4	Территории улицы Малореченская и всех проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.
5.поселок Садовый	
ИТ 1/5	Территории улицы и всех проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.
6.поселок Семеновский	
ИТ 1/6	Территории улицы Луговая и всех проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

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

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

Транспортная инфраструктура

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного
--	-----------------------------------

	<b>использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Существующие и проектируемые улицы, дороги и проезды, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения.</li> <li>• Остановочные павильоны;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;</li> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения;</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> </ul>

**Инженерная инфраструктура\***

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<b>электросетевая инфраструктура</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Воздушные линии электропередачи;</li> <li>• Кабельные линии электропередачи;</li> <li>• Опоры воздушных линий электропередачи;</li> <li>• Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты);</li> <li>• Электростанции;</li> <li>• Распределительные пункты;</li> <li>• Трансформаторные подстанции</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограждение в установленных случаях;</li> <li>• Установка информационных знаков;</li> <li>• Благоустройство территории в установленных случаях</li> </ul>
<b>объекты связи</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кабельные линии связи;</li> <li>• Воздушные линии связи;</li> <li>• Радиорелейные линии;</li> <li>• Радиорелейные станции с мачтой или башней</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограждение в установленных случаях;</li> <li>• Установка информационных знаков;</li> <li>• Благоустройство территории в установленных случаях</li> </ul>

<b>объекты водоснабжения</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы</li> <li>• Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные</li> <li>• Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные;</li> <li>• Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков</li> <li>• Водозаборные сооружения</li> <li>• Сооружения водоподготовки</li> <li>• Насосные станции</li> <li>• Противопожарные емкости (подземные и наземные)</li> <li>• Резервуары и водонапорные башни</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам</li> <li>• Ограждения в установленных случаях</li> <li>• Информационные знаки</li> </ul>
<b>объекты теплоснабжения</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей</li> <li>• Ограждения в установленных случаях</li> <li>• Благоустройство зданий и сооружений</li> <li>• Временные стоянки автотранспорта</li> </ul>

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

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ1

<b>Параметры</b>	<b>Значение</b>
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	0,5 га
Минимальная площадь	1 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	18 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	60%

<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	6 метров, для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 0,5 м.
---	--

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
<b>1.Транспортная инфраструктура</b>		
1.1	Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры.	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
<b>2.Инженерная инфраструктура</b>		
2.1	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
2.2	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:  под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;  в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;  на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).	Все участки зоны
2.3	При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.	Все участки зоны
2.4	Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.	Все участки зоны

2.5	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
-----	--	------------------

## 22.2. Зона внешнего автомобильного транспорта – ИТ2

На территории сельского поселения имеются следующие инженерно-транспортные коммуникации:

- участок автодороги Эртиль-Терновка
- автодорога «Эртиль-Терновка»-д.Бегичево
- участок автодороги «Архангельское-Семеновский»

### 22.2.1. Описание прохождения границ участков зоны ИТ2

Границы участков зоны совпадают с кадастровыми границами участков автодорог.

### 22.2.2. Градостроительный регламент зоны ИТ2

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"> <li>• Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;</li> <li>• Посты ГИБДД;</li> <li>• Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);</li> <li>• Станции технического обслуживания легковых автомобилей;</li> <li>• Автостанции;</li> <li>• Остановочные павильоны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны</li> </ul>
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гостиницы;</li> <li>• Предприятия общественного питания и торговли;</li> <li>• Логистические центры;</li> <li>• Торговые центры,</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи и автостоянки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные</li> </ul>

	формы; • Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
--	---

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны транспортной инфраструктуры И Т2

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	0,5 га
Минимальная площадь	1 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	18 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	60%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	0,5 м.

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

Следующие объекты транспортной инфраструктуры требуют установления санитарно-защитной зоны:

- Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, – санитарно-защитная зона 100 м.
- Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – 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 рекреационного назначения**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, общественными садами, прудами, озерами, пляжами, а также в границах иных природно-ландшафтных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

#### **23.1. Зона общественных рекреационных территории, в т.ч. парков, садов, скверов - Р1**

В поселении к зонам общественных рекреационных территорий отнесено два участка

##### **23.1.1. Описание прохождения границ участков зоны Р1**

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание границ участка градостроительного зонирования
P1/1	Граница участка зоны проходит от СЗ угла ЗУ по СВ стороне ЗУ и граничит с зоной Ж1/2/4 далее с В и С граничит с зоной О1/2/1 , с СЗ проходит по В стороне ул. Молодежная до СЗ угла ЗУ
P1/2	Площадка расположена на Ю границей НП.

### 23.1.2. Градостроительный регламент зоны P1

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне P1

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<p>скверы, парки;</p> <p>- физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв.м);</p> <p>- мемориальные комплексы, памятные объекты</p> <p>- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха</p>	<p>площадки для отдыха;</p> <p>- детские площадки;</p> <p>- элементы благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы;</p> <p>- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, сети электросвязи);</p> <p>- гостевые автостоянки;</p> <p>- общественные туалеты;</p> <p>- объекты пожарной охраны;</p> <p>- площадки для мусоросборников.</p>
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<p>площадки для отдыха;</p> <p>- детские площадки;</p> <p>- площадки для выгула собак;</p> <p>- пункты оказания первой медицинской помощи;</p> <p>- временные торговые объекты (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли);</p>	<p>- парки аттракционов;</p> <p>- автостоянки (парковки) перед объектами основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;</p> <p>- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, сети электросвязи);</p> <p>- объекты пожарной охраны;</p> <p>- общественные туалеты;</p> <p>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.</p>

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р1

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	5 га
Минимальная площадь	0,5 га
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	Не подлежит установлению
максимальная	Не подлежит установлению
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	50%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	3 м.

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

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

## **Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования**

### **24.1. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1**

Зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

На территории поселения в границах населенного пункта выделяется 3 участка зоны для сельскохозяйственного использования.

#### **24.1.1 Описание прохождения границ участков зоны - СХ1**



Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
1.деревня Бегичево	
Сх1/1	Участок расположен за С границей НП
2.деревня Буравцовка	
Сх 1/2	Участок зоны расположен за З границей НП
3.поселок Семеновский	
ИТ 1/6	Граница участка зоны проходит от точки пересечения В стороны автодороги и ул. Луговая затем по ул.Луговая которая повторяет контур зоны Ж1/6/2 далее также по ул. Луговая проходящая по Ю стороне зоны Ж1/6/1 до границы НП, потом по границе НП до пересечения с ул. Солнечная и по ул. Солнечная до границы НП затем по границе НП до пересечения с В стороной автодороги Архангельское-Семеновский и далее в С направлении до точки пересечения В стороны автодороги и ул. Луговая

#### 24.1.2. Градостроительный регламент зоны СХ1

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;</li> <li>Луга, пастбища;</li> <li>Огороды</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Подъезды, проезды, разворотные площадки;</li> <li>Временные стоянки автотранспорта;</li> <li>Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>Защитные лесополосы</li> </ul>
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<ul style="list-style-type: none"> <li>Теплицы</li> <li>Коллективные сараи для содержания скота и птицы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Подъезды, проезды, разворотные площадки;</li> <li>Временные стоянки автотранспорта;</li> <li>Хозяйственные постройки;</li> <li>Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>Защитные лесополосы</li> </ul>

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны для сельскохозяйственного использования СХ1

Параметры	Значение
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных	

<b>участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	5000 кв. м
Минимальная площадь	150 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	3
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	40%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	1 м.

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

Противопожарное минимальное расстояние между зданиями, строениями и сооружениями следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

#### **24.2. Зона сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения - СХ2**

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 25. Зоны специального назначения**

#### **25.1. Зона кладбищ -СН1**

На территории поселения, выделяется 3 участка зоны кладбищ

##### 25.1.1 Описание прохождения границ участков зоны - СН1

1. Населенный пункт –деревня Бегичево	
Сн1/1	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый кладбищем расположенным за С границей НП
2. Населенный пункт –деревня Буравцовка	
Сн1/2	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый кладбищем расположенным за С границей НП
3. Населенный пункт –поселок 2 Малореченский	
Сн1/4	Границы участка зоны совпадают с внешними границами ЗУ, занимаемый кладбищем расположенным за ЮЗ границей НП

### 25.1.2. Градостроительный регламент зоны СН1

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

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

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны кладбищ СН1

<b>Параметры</b>	<b>Значение</b>
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	Не подлежит установлению
Минимальная площадь	5000 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	10 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	20%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	6м

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

Проектирование кладбищ и организацию их санитарно-защитных зон 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 статьи 28 настоящих Правил

## 25.2 Зона скотомогильников – СН2.

На территории Буравцовского сельского поселения выделяется 1 участок зоны скотомогильников.

### 25.2.1 Описание прохождения границ участка зоны СН2

Номер участка градостроительного зонирования	Картографическое описание участка градостроительного зонирования
Вне населенных пунктов	
СН2	Территория закрытого скотомогильника, расположенного к ЮВ от п. Малореченский 2-й

### 25.2.2. Градостроительный регламент зоны скотомогильников СН2

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН2:

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Скотомогильники (биотермические ямы);</li> <li>• Помещения для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъездные пути;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• Ограждение территории</li> </ul>

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны скотомогильников СН2

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	5 000 кв. м
Минимальная площадь	600 кв. м

<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	10 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	10%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	3 метра.

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН2:

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается.

### 25.3 Зона сбора отходов производства и потребления – СН3.

На территории Буровцовского сельского поселения выделяется 1 участок зоны СН3.

25.3.1

#### Описание прохождения границ участка зоны СН3

<b>Номер участка градостроительного зонирования</b>	<b>Картографическое описание участка градостроительного зонирования</b>
	Вне населенных пунктов
СН3	Участок зоны расположен к ЮВ от п. Семеновский

#### 25.3.2. Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления, твердых бытовых отходов СН3

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН3:

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО; размещения отходов производства и потребления</li> <li>• Ограждения, осушительные траншеи, валы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъездные пути;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. централизованные сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные)</li> </ul>

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны сбора отходов производства и потребления – СН2

Параметры	Значение
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	
Максимальная площадь	Не подлежит установлению
Минимальная площадь	5000 кв. м
<b>Предельное количество этажей</b>	
максимальное	2
<b>Предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	
максимальная	10 м
<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	20%
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>	6м

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН2:

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
1.	<p><b>Не допускается размещение полигонов ТБО:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;</li> <li>- во всех поясах зон санитарной охраны курортов;</li> <li>- в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;</li> <li>- в местах выклинивания водоносных горизонтов;</li> <li>- на участках, затопляемых паводковыми водами;</li> <li>- в рекреационных зонах;</li> <li>- в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.</li> </ul> <p>Параметры размещения и застройки земельных участков зоны СН3 устанавливаются на основе проекта с учетом следующих норм:</p> <p>Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.</p> <p>Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы</p>	Все участки зоны

## Статья 26. Зоны водных объектов общего пользования В1

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

Водные объекты на территории сельского поселения представлены реками Малореченка, Малый Курлак и пересыхающими ручьями. Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос.

В зонах водных объектов общего пользования не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, лодочных станций и других сооружений, для функционирования которых необходимы водные объекты.

В соответствии с ч. 6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земель водного фонда градостроительный регламент не устанавливается и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

## **26.2. Зона водных объектов общего пользования – прудов В2**

На территории поселения расположены пруды различного водоизмещения.

Разрешенное использование прудов устанавливается уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохраных зонах, приведены в статье 27 настоящих Правил.

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

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

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

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

### **27.1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Список памятников истории, архитектуры и археологии Воронежской области представлен в Приложении 5 к Постановлению администрации Воронежской области от 18.04.94 г. № 510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области».

В границах территории сельского поселения к памятникам региональной категории охраны относится : Курганный могильник у д. Бегичево эпоха бронзы 1,4 км ю-в д. Бегичево

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации» границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Воронежской области.

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

### **27.2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Для реки Малореченка водоохранная зона составляет 300 м.

Для реки Малый Курлак водоохранная зона составляет 300 м.

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

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 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.

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.



### **28.2.2. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО) (СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения»). 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.

#### Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 30 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.

#### Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

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

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, 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.

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

Предприятия, расположенные на территории сельского поселения не имеют разработанных санитарно-защитных зон. При отсутствии утвержденной СЗЗ принимаются нормативные размеры СЗЗ по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов.

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха санитарно-защитными зонами (СЗЗ).

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами (ПДК, ПДУ);
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

#### 1) Параметры зоны:

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

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

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

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

- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

#### 2) Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки,

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

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

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

Перечень промышленных предприятий и объектов на территории сельского поселения, являющихся источниками негативного воздействия на состояние окружающей среды с указанием нормативных размеров санитарно-защитных зон:

- МТФ и МТМ в деревни Бегичево (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- ОТФ, (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- тракторный отряд (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- МТФ (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- МТФ (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- ПТФ (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- МТМ (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)
- МТФ в п.Семеновский (класс опасности – 4, нормативный размер санитарно-защитной зоны – 100 м)

#### **28.2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

На территории поселения расположены два сельских кладбища.

##### **1) Параметры зоны:**

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:

300 м - при площади кладбища до 20 га;

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

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водисточника 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.

#### **28.2.5. Санитарно-защитные зоны объектов сбора отходов потребления.**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ существующих объектов сбора отходов потребления (свалок) - 1000 м. Существующие объекты сбора отходов потребления подлежат рекультивации с дальнейшим размещением на их месте площадок для сбора и временного хранения ТБО.

#### **28.2.6. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

На территории поселения расположен один скотомогильник. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

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

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

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

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Воронежской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в

земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

### **28.3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций.**

#### **28.3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.**

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

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

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; подьезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог, включая платные автомобильные дороги, или об изменении границ таких придорожных полос принимаются органами исполнительной власти или органами местного самоуправления (их компетенция предусмотрена в ст. 26 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»). Придорожные полосы устанавливаются с каждой стороны границы полосы отвода в зависимости от категории дорог шириной: для автомобильных дорог V категории – 25м, IV и III категории – 50 м., I-II категории – 75 м.

По территории сельского поселения, вне населенных пунктов, проходят следующие автодороги:

- автодорога Эртель-Терновка (IV категория) с шириной придорожной полосы в 50 м;
- автодорога «Эртель-Терновка»-д.Бегичево (V категория) с шириной придорожной полосы в 25м;
- автодорога «Архангельское-Семеновский» (IV категория) с шириной придорожной полосы в 50 м;

#### **28.3.2. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются на основании Постановления 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»

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 -20м.

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.

На территории сельского поселения есть воздушные линии электропередач ВЛ-110, ВЛ-35, ВЛ-10, ВЛ-0,4.

#### **28.3.4. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

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

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

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 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.

#### **28.4. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов**

#### **28.4.1. Территории подверженные экзогенным геологическим процессам, овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории.**

Основными природными и техногенными явлениями, распространенными на рассматриваемой территории и отрицательно влияющими на ее освоение и жизнедеятельность, являются: подтопление территорий грунтовыми водами, заболоченность отдельных участков, овражная эрозия, развитие оползневых и обвально-осыпных процессов, наличие просадочных грунтов, неорганизованный сток поверхностных вод и сброс их в водоемы без очистки.

Овражная сеть на рассматриваемой территории развита сравнительно слабо. Основной причиной образования оврагов является неорганизованный сток поверхностных вод, незалесенность склонов и наличие легкоразмываемых грунтов.

Эрозионным процессам подвержены береговые склоны ручьев и водотоков. Особую активность этот процесс приобретает во время прохождения паводков. Колебания уровней, большие скорости течения (2,0-2,5 м/сек) вызывают размыв и разрушение отдельных участков берегов. Крепление эрозионных берегов предусматривается только на участках, где застройка подходит близко к берегу.

**Порядок  
учета предложений и участия граждан в обсуждении проекта изменений в  
правила землепользования и застройки**

1. Предложение граждан по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области»:

1.1 Принимаются в письменном виде председателем специальной комиссии по рассмотрению предложений и замечаний в правила землепользования и застройки, а в его отсутствие - одним из членов комиссии.

1.2 Предложения граждан по внесению изменений и дополнений в правила землепользования и застройки должны содержать сформулированный текст изменений и дополнений в правила землепользования и застройки, быть подписаны гражданином с указанием его Ф.И.О., адреса места жительства.

1.3 Гражданину, вносящему предложения и замечания по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» выдается письменное подтверждение о получении текста, подписанное председателем специальной комиссии, либо членом комиссии.

1.4 В случае получения специальной комиссией предложений и замечаний по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» по почте, адресату сообщается о получении предложений в письменном виде, путем почтового отправления.

1.5 В случае внесения предложений и замечаний по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» по телефону – председатель специальной комиссии, или член специальной комиссии подтверждает гражданину по телефону о получении замечаний и предложений.

1.6 Все предложения и замечания граждан по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» фиксируются в специальном журнале (прошитом и пронумерованном) приложением к которому являются предложения и замечания



граждан на бумажных носителях, а также записи телефонных звонков, заверенные лицом, принимающим предложения и замечания.

2. Предложения и замечания граждан по проекту решения Совета народных депутатов «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района Воронежской области» принимаются в Совете народных депутатов Буравцовского сельского поселения Эртильского муниципального района, расположенном по адресу: Воронежская область, Эртильский район, д.Буравцовка, ул.Молодежная, д.14. тел.8(47345)4-13-37 ежедневно кроме субботы и воскресенья с 8.00 до 16.00 с 07.10.2016 года по 24.02.2018 года.

Сводная карта (схемы) градостроительного зонирования территории Буравцовского сельского поселения  
совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории

