



**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ  
РЫБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
четвертого созыва**

**РЕШЕНИЕ**

от 17 декабря 2020 года

№ 36

**О внесении изменений в правила  
землепользования и застройки  
Арефинского сельского поселения  
Рыбинского муниципального района  
Ярославской области**

На основании ст. 30, 33 Градостроительного кодекса РФ, постановления администрации Рыбинского муниципального района от 01.04.2020 № 432 «О подготовке проектов внесения изменений в ПЗЗ девяти сельских поселений Рыбинского МР», руководствуясь Уставом Рыбинского муниципального района, учитывая результаты публичных слушаний,

Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района

**РЕШИЛ:**

1. Внести в правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области, утвержденные решением Муниципального Совета Арефинского сельского поселения от 20.10.2009 № 201 (в редакции решения Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 06.04.2017 № 226, от 28.02.2019 №436) изложив их в редакции согласно приложению.
2. Разместить Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области в редакции настоящего решения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и на официальном сайте администрации Рыбинского муниципального района в сети «Интернет».
3. Опубликовать решение в газете «Новая жизнь».
4. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по экономической политике и имущественным отношениям Муниципального Совета Рыбинского муниципального района.

**Председатель Муниципального Совета  
Рыбинского муниципального района**

**А.В. Малышев**

**Глава Рыбинского  
муниципального района**

**Т.А.Смирнова**

Приложение  
к решению Муниципального Совета  
Рыбинского муниципального района  
от 27.12.2020 № 36.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АРЕФИНСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
РЫБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**(новая редакция)**

## СОДЕРЖАНИЕ

	Страницы
<b>Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них</b>	5
<b>Глава 1. Общие положения</b>	5
Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки	5
Статья 2. Назначение и содержание Правил	5
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	6
Статья 4. Ответственность за нарушение Правил	6
<b>Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления</b>	7
Статья 5. Органы местного самоуправления и должностные лица органов местного самоуправления, регулирующие вопросы землепользования и застройки на территории Арефинского сельского поселения	7
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила	7
<b>Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</b>	7
<b>Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	7
Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
<b>Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления</b>	9
Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории	9
Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории	10
Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории	10
Статья 12. Проект планировки территории	11
Статья 13. Проект межевания территории	11
Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены	12
<b>Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</b>	13
Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях	13
<b>Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки</b>	13
Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила	13
Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила	14
Статья 18. Порядок утверждения изменений в Правила	16
<b>Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования</b>	17

<b>и застройки</b>	
Статья 19. Генеральный план Арефинского сельского поселения	17
Статья 20. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам	17
Статья 21 Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	18
Статья 22. Нормативы градостроительного проектирования поселения	19
Статья 23. Присвоение, изменение и аннулирование адресов на территории Арефинского сельского поселения	19
Статья 24. Порядок производства земляных работ	20
Статья 25. Основания возникновения прав на землю	21
Статья 26. Ограничения оборотоспособности земельных участков	21
Статья 27. Ограничение прав на землю	22
Статья 28. Рассмотрение земельных споров	22
Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории сельского поселения	22
<b>Раздел 2. Карта градостроительного зонирования</b>	22
Статья 30. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения	22
Статья 31. Территориальные зоны и порядок их установления	23
Статья 32. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Арефинского сельского поселения	24
<b>Раздел 3. Градостроительные регламенты</b>	25
<b>Статья 33. Градостроительные регламенты и порядок их установления</b>	25
Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	26
Статья 35. Жилые зоны (Ж)	27
Статья 36. Общественно-деловая зона (ОД)	38
Статья 37. Зоны производственной деятельности и коммунального обслуживания (П)	40
Статья 38. Зоны транспорта (Т)	44
Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	49
Статья 40. Рекреационные зоны (Р)	57
Статья 41. Зона ритуальной деятельности (С1)	60
Статья 42. Лесная зона (ЛФ)	61
Статья 43. Зона водных объектов (В)	62
Статья 44 Зона запаса (З)	62
Статья 45. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах и границах зон с особыми условиями использования	63

территорий	
------------	--

Приложения: Сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

## **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них**

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается решением представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила принимаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ярославской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, Устава сельского поселения, муниципальных правовых актов, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане поселения (далее – генеральный план), результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Арефинского сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

3. В Правилах используются основные понятия, приведенные в Градостроительном и Земельном кодексах Российской Федерации.

4. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

#### **Статья 2. Назначение и содержание Правил**

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

2. Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (раздел I Правил), содержащий положения:

о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.2. Карту градостроительного зонирования (раздел II Правил), графический материал Правил, устанавливающий границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.

2.3. Градостроительные регламенты (раздел III Правил) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указываются:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, иные муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы землепользования и застройки, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте администрации поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. Доступ к правовым актам, указанным в части 1 настоящей статьи, обеспечивается в соответствии с положениями Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ярославской области и муниципальными правовыми актами.

### **Статья 4. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

## **Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 5. Органы местного самоуправления и должностные лица органов местного самоуправления, регулирующие вопросы землепользования и застройки на территории Арефинского сельского поселения**

1. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки в пределах полномочий, установленных Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и правовыми актами Ярославской области, Уставами органов местного самоуправления, иными муниципальными правовыми актами, осуществляют:

- Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района;
- Глава Рыбинского муниципального района;
- администрация Рыбинского муниципального района;
- органы местного самоуправления сельского поселения.

2. Администрация Рыбинского МР осуществляет свои функции и полномочия через структурные подразделения, обладающие правами юридического лица.

В целях координации деятельности и выработки взаимосогласованных решений по конкретным видам деятельности в области землепользования и застройки при администрации Рыбинского МР создаются коллегиальные, консультативные и совещательные органы – комиссии. Положения о комиссиях, а также их состав утверждаются постановлениями администрации.

3. Органы местного самоуправления поселения осуществляют полномочия по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Ярославской области, не отнесенные к полномочиям Правительства Ярославской области и органов местного самоуправления муниципального района. Передача полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки, может осуществляться по соглашениям, заключаемым между органами местного самоуправления поселения и Рыбинского муниципального района в порядке, определенном муниципальными нормативными правовыми актами.

### **Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила**

Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и внесения изменений в Правила осуществляет Комиссия по градостроительству Рыбинского муниципального района (далее - Комиссия), задачи, функции и порядок деятельности которой определены в Положении о Комиссии.

Положение о Комиссии и состав Комиссии утверждается постановлением администрации Рыбинского муниципального района.

## **Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**



## **Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- техническим регламентам, нормативно-техническим документам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, ООПТ, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, по требованиям безопасности функционирования и эксплуатации объектов, по использованию на территориях, подверженных риску возникновения ЧС, в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- иным ограничениям на использование объектов капитального строительства, предусмотренным действующим законодательством (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, соглашения об установлении сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

4. Виды разрешенного использования земельных участков, перечисленные в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания в регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных, рекламных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

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

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

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

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

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

##### **Статья 9. Назначение и виды документации по планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

##### **Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

3. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

## **Статья 12. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Требования к составу и содержанию основной части проекта планировки территории и материалам по ее обоснованию установлены статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **Статья 13. Проект межевания территории**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Требования к составу и содержанию основной части проекта межевания территории и материалам по ее обоснованию установлены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

6. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и

результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

7. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

8. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

9. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

#### **Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в статье 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Подготовка документации по планировке территории, в том числе разрабатываемой на основании решений администрации Рыбинского муниципального района, порядок согласования, утверждения документации, внесения изменений и отмены документации или её отдельных частей, признание отдельных частей документации не подлежащими применению, осуществляется в соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке, утвержденном постановлением администрации Рыбинского муниципального района.

### **Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

#### **Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности (далее – публичные слушания) являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления, обеспечивающей обсуждение проектов муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории поселения. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия

жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также для выявления и учета мнения населения сельских поселений, входящих в состав Рыбинского муниципального района, по вопросам градостроительной деятельности.

2. На публичные слушания, если иное не предусмотрено законом, выносятся:

- проект генерального плана и проекты о внесении в него изменений;
- проект правил землепользования и застройки и проекты о внесении в них изменений;
- проекты планировки территории, проекты межевания территории, проекты, предусматривающие внесение изменений в указанные документы;
- проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- проекты решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания организуются и проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Рыбинском муниципальном районе, утвержденным решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района.

## **Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

### **Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;
- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;
- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей 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.

### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Подготовку предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет Комиссия по градостроительству Рыбинского муниципального района.

2. 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 изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Рыбинского муниципального района Рыбинского муниципального района.

3. Глава Рыбинского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимается Главой Рыбинского муниципального района с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений в Правила.

4. Глава Рыбинского муниципального района в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте в сети «Интернет».

В сообщении указываются:

- состав и порядок деятельности Комиссии;

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

- порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;
- иные вопросы организации работ.

5. В случае, если Правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют Главе Рыбинского муниципального района требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

В указанном случае Глава Рыбинского муниципального района обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования без проведения публичных слушаний.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ярославской области, схеме территориального планирования муниципального района, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

7. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Рыбинского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в Комиссию на доработку.

8. Глава Рыбинского муниципального района при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

9. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила применительно к части поселения публичные слушания по проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила 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.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе Рыбинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о



результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется.

12. Глава Рыбинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 11 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

13. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки, предусмотренный настоящей статьей, не применяется при внесении технических изменений – исправлении орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок.

## **Статья 18. Порядок утверждения изменений в Правила**

1. Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения утверждается Муниципальным Советом Рыбинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется.

2. Муниципальный Совет Рыбинского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку Главе Рыбинского муниципального района.

3. Изменения в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арефинского сельского поселения в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия утвержденных изменений в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

## **Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 19. Генеральный план Арефинского сельского поселения**

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе генерального плана Арефинского сельского поселения (далее также – генплан поселения, генеральный план).

2. Подготовка генерального плана поселения осуществляется применительно ко всей территории поселения. Подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям

территорий поселения. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения.

3. Требования к составу и содержанию генерального плана и материалам по его обоснованию установлены статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план принимаются Главой Рыбинского муниципального района.

5. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 Градостроительного кодекса и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

6. Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 Градостроительного кодекса обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Рыбинском муниципальном районе и статьями 5.1 и 28 Градостроительного кодекса РФ.

8. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9, 24 и 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

10. Генеральный план поселения, в том числе внесение изменений в такой план, утверждается представительным органом местного самоуправления.

#### **Статья 20. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам**

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе Генерального плана Арефинского сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Арефинского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы, как разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид, виды использования, которые поименованы, как разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и

водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

6. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

7. Отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

## **Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 20 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

## **Статья 22. Нормативы градостроительного проектирования поселения**

1. Нормативы градостроительного проектирования поселения устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности

объектами местного значения поселения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения населения Арефинского сельского поселения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения.

2. Нормативы градостроительного проектирования включают в себя:

- основную часть (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, населения муниципального образования и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования);

- материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования;

- правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования.

3. Подготовка местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом:

1) социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования;

2) планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования;

3) предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них устанавливается муниципальными правовыми актами с учетом положений Градостроительного кодекса.

5. Местные нормативы градостроительного проектирования и внесенные изменения в местные нормативы градостроительного проектирования утверждаются представительным органом местного самоуправления.

6. Утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий пяти дней со дня утверждения указанных нормативов.

### **Статья 23. Присвоение, изменение и аннулирование адресов на территории Арефинского сельского поселения**

1. Присвоение, изменение и аннулирование адресов осуществляется в соответствии Положением, утвержденным решением Муниципального Совета Арефинского сельского поселения.

2. Сведения о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, подлежат обязательному внесению администрацией поселения в государственный адресный реестр в течение 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего постановления. Датой присвоения объекту адресации адреса, изменения или аннулирования его адреса признается дата внесения сведений об адресе объекта адресации в государственный адресный реестр.

### **Статья 24. Порядок производства земляных работ**

1. Производство земляных работ при прокладке, ремонте сетей инженерно-технического обеспечения (водо,- газо,- тепло,- электроснабжения, водоотведения, связи и т.д.), ремонте дорог, благоустройстве территорий осуществляется на основании ордера (разрешения) на право производства земляных работ, выдаваемого администрацией

Арефинского сельского поселения на основании утвержденного административного регламента предоставления муниципальной услуги.

2. Ордер (разрешение) не выдается в случае производства земляных работ, осуществляемых в соответствии с разрешением (уведомлением) на строительство, а также в границах земельных участков, не являющихся территориями общего пользования, не обремененных соответствующим публичным сервитутом и принадлежащих гражданам и организациям на вещных или иных правах. В указанных случаях производство земляных работ осуществляется правообладателем земельного участка без оформления ордера (разрешения) с соблюдением требований безопасности при производстве работ, нормативных правовых актов, регулирующих вопросы производства соответствующих работ, определения наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций в месте производства работ.

Без предварительного оформления ордера (разрешения) осуществляется производство работ по устранению аварий и аварийных ситуаций на подземных сооружениях и коммуникациях, зданиях, дорогах и прочих сооружениях.

3. Ордер (разрешение) оформляется на основании следующих документов:

- заявления, в котором указывается вид, место, сроки проведения работ, фамилия, имя, отчество и номер телефона лиц, ответственных за производство работ, от заказчика и подрядчика;

- рабочего чертежа (проекта) на проводимые работы, согласованного с организациями, эксплуатирующими подземные коммуникации в районе производства земляных работ.

4. Ответственность за сохранность существующих инженерных сетей, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В случае аварии при производстве земляных, ремонтных и иных работ исполнитель обязан своевременно вызывать на место производства работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения, а также своевременно известить об аварии дежурную службу, орган местного самоуправления, организации, имеющие смежные с местом аварии территории.

5. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сетей, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

6. По истечении срока действия ордера (разрешения) заказчик обязан предъявить комиссии восстановление благоустройства в полном объеме, о чем делается отметка в ордере (разрешении). При подтверждении полного восстановления благоустройства, о принятии на учет контрольной съемки, ордер (разрешение) закрывается.

Заказчик несет ответственность за качество выполненных работ по благоустройству в течение двух лет со дня сдачи ордера (разрешения).

7. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

## **Статья 25. Основания возникновения прав на землю**

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Решение о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков или решение об отказе в предоставлении земельного участка принимается администрацией Рыбинского муниципального района.

4. Порядок и стандарт предоставления муниципальных услуг по предоставлению земельных участков определяется административными регламентами, утверждаемыми постановлениями администрации Рыбинского района.

5. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

## **Статья 26. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1.оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Действие настоящего Федерального закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые или огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

## **Статья 27. Ограничение прав на землю**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

4. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

## **Статья 28. Рассмотрение земельных споров**

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.
2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

## **Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории сельского поселения**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются Градостроительным кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляется на основании Градостроительного кодекса РФ.

## **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования**

### **Статья 30. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения**

1. Карта градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования отображены:

- граница сельского поселения;
- граница населенного пункта;
- границы, виды и индексы территориальных зон;
- границы зон с особыми условиями использования территории.

2. На территории Арефинского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- водоохранная (рыбоохранная) зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зона затопления и подтопления;
- охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- охранный зона линий и сооружений связи;
- охранный зона трубопроводов (газопроводов);
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- зоны охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 31. Территориальные зоны и порядок их установления**

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Границы территориальных зон установлены с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям автодорог, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам муниципальных образований;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

4. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов.

5. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

### **Статья 32. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Арефинского сельского поселения**

На карте градостроительного зонирования территории Арефинского сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны), для которых определены границы соответствующего функционального назначения:

#### **I. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)**

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки;

Ж2 - зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки.



- II. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД)  
III. ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (П)  
П1 - отсутствует;  
П2 - отсутствует;  
П3 - отсутствует;  
П4 - зона предприятий, сооружений и иных объектов IV класса санитарной опасности;  
П5 - зона предприятий, сооружений и иных объектов V класса санитарной опасности;  
П6 – зона коммунальных и иных объектов.  
IV. ЗОНЫ ТРАНСПОРТА (Т)  
Т1 – зона автомобильного транспорта;  
Т2 – зона трубопроводного транспорта;  
Т4 – зона улично-дорожной сети.  
V. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)  
СХ1 – зоны сельскохозяйственных и прочих угодий;  
СХ2 – зона сельскохозяйственных производственных предприятий;  
СХ3 – зона садоводства и огородничества.  
VI. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)  
Р1 – зона зеленых насаждений общего пользования;  
Р2 - зона объектов рекреационного назначения.  
VII. ЗОНА РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (С1)  
VIII. ЛЕСНАЯ ЗОНА (ЛФ)  
IX. ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)  
X. ЗОНА ЗАПАСА (З).

Виды разрешенного использования, перечисленные в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». В наименовании вида разрешенного использования земельного участка также приведен код (числовое обозначение) вида.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах, допускает без отдельного указания в регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

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

#### **Статья 33. Градостроительные регламенты и порядок их установления**

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

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

- виды разрешенного использования;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

- видов территориальных зон;

- требований охраны особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. 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.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ярославской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется положением об особо

охраняемой природной территории в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

## **Статья 35. Жилые зоны (Ж)**

### **Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки**

Зона индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Ж1:**

**1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида):**

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2);
- специальное пользование водными объектами (11.2)
- ведение огородничества (13.1) \*\*.

(\*\*) Образование земельных участков с видом разрешенного использования "ведение огородничества" не допускается в крупных населенных пунктах, на территории которых градостроительным зонированием определена территориальная зона огородничества.

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- амбулаторно - поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- магазины (4.4).

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж1:**

**2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Таблица 1

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	400 кв.м*	2500 кв.м
Для ведения личного подсобного хозяйства	400 кв.м*	3000 кв.м
Блокированная жилая застройка (на один блок)	200 кв.м	600 кв.м
Ведение огородничества	200 кв. м ***	399 кв.м ***

Примечание:

(\*) Данная норма распространяется на земельные участки, в пределах застроенных территорий;

(\*\*\*) Данная норма не распространяется на земельные участки, предоставленные до 01.01.2021;

Площадь проектируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на не застроенных территориях - не менее 1000 кв.метров.

Минимальный размер вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на застроенных территориях составляет 20 метров, на не застроенных территориях - 25 метров. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для объектов общественного назначения не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 42.13330.2016.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

**2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Индивидуальный (блокированный) жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки, вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки. Минимальные противопожарные расстояния между индивидуальными жилыми домами и жилыми строениями принимаются по тб.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми домами в каждой группе не

нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с тб.1 СП 4.13130.2013.

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений общественного назначения определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для объекта индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки – 3 надземных этажа, высотой не более 20 метров;
- для объектов общественного назначения – не выше 3 этажей, высотой не более 20 метров;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров;
- для индивидуальных бань - высота не более 5 метров.

### **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 2:

Таблица 2

№ п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (норма на блок)	40
1.2	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	40
1.3	Специализированная общественная застройка	80

### **2.5 Иные предельные параметры**

Содержание скота допускается на участках для ведения личного подсобного хозяйства площадью не менее 0,15 гектара, в соответствии с ветеринарными правилами.

Минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания и разведения животных (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка при содержании животных в хозяйствах указано в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв	Поголовье (шт), не более					
	свиньи	птица	КРС	кролики	овцы	лошади
10 м	-	10	-	10	-	-
20 м	-	30	-	20	-	-
30 м	3	30	1	30	10	3
40 м	5	30	3	30	15	5

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 10 метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 метров. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Расстояния между жилыми домами при новом строительстве принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального и блокированного дома - 3 метров;
- от хозяйственных построек - 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

На территории жилой зоны расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояния от жилых домов составляют:

- до контейнерных площадок не менее 20 метров;
- до газорегуляторных пунктов в соответствии с таблицей 5;
- до трансформаторных подстанций не менее 10 метров;
- до границ лесных насаждений не менее 30 метров.

Допускается блокирование жилых домов, а также хозяйственных строений на соседних земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворные уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворных туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами. Мусоросборники, дворные туалеты, выгребные септики и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

#### **Ограждение земельных участков**

Ограждения устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Высота ограждений земельных участков вдоль улиц (проездов) должна быть не более 2 метров. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

**Размещение ульев на участках для ведения личного подсобного хозяйства**

Условия содержания медоносных пчел в личных подсобных хозяйствах устанавливаются в соответствии с ветеринарными правилами. В зоне Ж1 разрешается размещение не более 2 пчелосемей на 100 кв.м участка и не более 7 ульев на земельный участок. Ульи с пчелами подлежат размещению на расстоянии не менее 3 метров от границ соседних земельных участков с направлением летков к середине участка пчеловода, или без ограничений по расстояниям, при условии отделения их от соседнего земельного участка глухим забором (или густым кустарником, или строением) высотой не менее 2 метров.

#### **Параметры площадок для выгула собак**

Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий должно быть не менее 40м. Высота ограждения площадки – не менее 2м.

#### **Параметры гаражей, автостоянок и их земельных участков**

Размеры гаражных боксов в осях:

Длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории зоны Ж1 автостоянки размещаются в пределах индивидуального земельного участка. На территории индивидуальных земельных участков запрещается устройство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома	участок	2
Блокированные жилые дома	на один блок	1

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях не менее приведенных в таблице 5.

Таблица 5

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП (Мпа)	Расстояние в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали (м), до			
	Зданий и сооружений	Железнодорожных путей (до ближайшего рельса)	Автомобильных дорог (до обочины)	Воздушных линий электропередач
До 0,6	10	10	5	Не менее 1,5 высоты опоры
свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	

Примечания:

1. Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке - от ограждения.



2. Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3. Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

### **Расчетные параметры улиц и дорог**

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне Ж1 аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В границах зоны Ж1 запрещается:

- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей для хранения личного автотранспорта и автостоянок;
- размещение бань и саун коммерческого использования.
- размещение специализированных магазинов строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных и овощных магазинов;
- размещение магазинов торговой площадью более 200 кв.м;
- размещение рентгеновских кабинетов в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения;
- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
- размещение прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания), бюро похоронного обслуживания (похоронных домов), салонов-магазинов похоронной продукции;
- размещение объектов производственной деятельности выше V класса санитарной опасности;
- размещение объектов с режимом функционирования после 23 часов;
- строительство капитальных объектов на земельных участках для ведения огородничества.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

#### **Ж2 - зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки**

Зона малоэтажной многоквартирной смешанной жилой застройки предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах не выше 3-х надземных этажей с индивидуальными земельными участками и многоквартирных жилых домах высотой до 4 этажей, включая мансардный. Обслуживание жилой застройки предполагает размещение объектов недвижимости связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны. Возможность размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, при условии, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

## **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Ж2:**

### **1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

### **1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

### **1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

## **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж2:**

### **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Таблица 6

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	400 кв.м*	2500 кв.м
Блокированная жилая застройка (на один блок)	200 кв.м	600 кв.м

Примечание:

(\*) Данная норма распространяется на земельные участки, в пределах застроенных территорий

Площадь проектируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства на не застроенных территориях - не менее 1000 кв.метров.

Минимальный размер вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства на застроенных территориях составляет 20 метров, на не застроенных территориях - 25 метров. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов общественного назначения не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 42.13330.2016.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

## **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Индивидуальный (блокированный) жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров, от красной линии проездов не менее чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 5 метров.

В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки. Минимальные противопожарные расстояния между индивидуальными жилыми домами и жилыми строениями принимаются по тб.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с тб.1 СП 4.13130.2013.

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

## **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для объекта индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки – 3 надземных этажа, высотой не более 20 метров;
- для жилых многоквартирных домов – 4 этажа, включая мансардный;
- для объектов общественного назначения – не выше 3 этажей, высотой не более 20 метров;
- для всех вспомогательных строений, за исключением индивидуальных бань, высота не более 3 метров;
- для индивидуальных бань - высота не более 5 метров.

## 2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 7:

Таблица 7

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	40
1.2	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками(норма на блок)	40
1.3	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	40
1.4	Специализированная общественная застройка	80

## 2.5 Иные предельные параметры

Параметры застройки участков для индивидуального жилищного строительства аналогичны параметрам, приведенным для зоны Ж1.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - не менее 15 м; 4 этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Площадь озелененной территории квартала многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала.

Размещение площадок общего пользования различного назначения необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее, м:

- детские игровые (дошкольного возраста) ..... 12;
- для отдыха взрослого населения ..... 10;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик <\*>) ..... 10 – 40;
- для хозяйственных целей ..... 20;
- для выгула собак ..... 40;
- для стоянки автомашин ..... по таблице 8.

Примечание:

1. (\*) Наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для

хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).

Расстояния от наземных гаражей и открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также участков школ, детских яслей-садов, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице 8.

Таблица 8

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м		
	от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей		
	10 и менее	11–50	51–100
Жилые дома	10**	15	25
В том числе торцы жилых домов без окон	10**	10**	15
Общественные здания	10**	10**	15
Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения	15	25	25

Примечания:

1. Расстояния следует определять от окон жилых и общественных зданий и от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений до стен гаража или границ открытой стоянки.

2. (\*\*) Для зданий гаражей III–V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м

3. Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице расстояния допускается принимать по интерполяции.

4. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

Размер земельных участков гаражей (гаражей-стоянок) и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машиноместо, м<sup>2</sup>:

- 1) для одноэтажных гаражей ..... 30;
- 2) наземных стоянок ..... 25.

Допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц. Размещение автостоянок (в том числе, гостевых) на придомовых территориях разрешается при условии соблюдения нормативных требований обеспечения придомовых территорий элементами благоустройства и нормируемых санитарных разрывов.

Для размещения на индивидуальных земельных участках устанавливаются следующие размеры гаражных боксов в осях: длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м. При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля.

На территории индивидуальных земельных участков запрещается устройство автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта устанавливается в соответствии с таблицей 9:

Таблица 9

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома	участок	2
Блокированные жилые дома	на один блок	1

Количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных жилых домов устанавливается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Арефинского сельского поселения.

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для парковки легковых автомобилей следует принимать не более, м:

- от прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий ..... 250.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц. Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в жилой зоне должны располагаться от зданий и сооружений на расстояниях не менее приведенных в таблице 5 Правил.

Размещение единичных объектов повседневного обслуживания на первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях, разрешается при условии организации входов для посетителей и загрузки товара со стороны улицы или с торца дома.

### **Расчетные параметры улиц и дорог**

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне Ж2 аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### 1. В границах зоны Ж2 запрещается:

- размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, оказывающих вредное влияние на человека (рентгеновских кабинетов, специализированных магазинов, складов любого назначения и т.п.);
- размещение на территории земельных участков многоквартирных жилых домов отдельно стоящих предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, ярмарки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, салонов-магазинов похоронной продукции и т.п.;
- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей для хранения личного автотранспорта и автостоянок;
- размещение бань и саун коммерческого использования без очистки сточных вод централизованными либо локальными очистными сооружениями;
- размещение магазинов торговой площадью более 500 кв.м;
- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
- размещение объектов производственной деятельности выше V класса санитарной опасности;
- размещение прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания), бюро похоронного обслуживания (похоронных домов).

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 46 Правил.

### **Статья 36. Общественно-деловая зона (ОД)**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, иных зданий и сооружений общественного использования.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны ОД:**

**1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- дома социального обслуживания (3.2.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- служебные гаражи (4.9);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

**1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- развлекательные мероприятия (4.8.1).
- объекты придорожного сервиса 4.9.1.1.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД:**

## **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для объектов общественного назначения не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 42.13330.2016.

## **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Минимальные отступы от красных линий улиц и границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

Минимальные отступы от границы земельного участка в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

## **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны – 20 м, предельное количество надземных этажей - 3.

Этажность зданий детских образовательных учреждений (ДОУ) не должна превышать 2 этажей. Этажность зданий общеобразовательных учреждений не должна превышать 3 этажей.

Максимальная высота и этажность зданий в указанной зоне устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

## **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в соответствии с таблицей 10:

Таблица 10

№ п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Многофункциональная застройка	80
1.2	Специализированная общественная застройка	80

## **2.5 Иные предельные параметры**

Параметры застройки участков для индивидуального жилищного строительства аналогичны параметрам, приведенным для зоны Ж1.

Параметры разрешенного строительства (реконструкции) общественных зданий и сооружений принимаются в соответствии с СП 117.13330.2011 и СП 118.13330.2012.

Удельный вес озелененных территории зоны - не менее 25 %, территории объектов дошкольного, начального и среднего общего образования рекомендуется озеленять из расчета 50% площади территории, свободной от застройки.



Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

В общественно-деловой зоне площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках (парковках) следует принимать 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов уменьшать до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных гаражей и открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также участков школ, детских яслей-садов, размещаемых на селитебных территориях, принимаются в соответствии с таблицей 8 Правил.

Автостоянки продолжительной парковки (более 15 минут) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 минут) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов.

### **Расчетные параметры улиц и дорог**

Расчетные параметры улиц и дорог в зоне ОД аналогичны параметрам зоны улично-дорожной сети Т4.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В границах зоны ОД запрещается:

- ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- размещение организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества;
- размещение гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

### **Статья 37. Зоны производственной деятельности и коммунального обслуживания (П)**

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистки и уборки. Сочетание различных видов разрешенного использования в зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Зона предназначена для размещения предприятий, сооружений и иных объектов, в том числе и IV – V классов санитарной опасности.

#### **П1 -отсутствует**

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 1000 метров.

#### **П2 - отсутствует**

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 500 метров.

#### **П3 - отсутствует**

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 300 метров.

#### **П4 - зона предприятий, сооружений и иных объектов IV класса санитарной опасности**

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 100 метров.

#### **П5 - зона предприятий, сооружений и иных объектов V класса санитарной опасности**

Для промышленных объектов и производств, сооружений данной зоны устанавливается санитарно-защитная зона 50 метров.

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) в зонах П4 и П5:**

#### **1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- служебные гаражи (4.9);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- производственная деятельность (6.0);
- связь (6.8);
- склады (6.9);
- улично-дорожная сеть (12.0.1)

#### **1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

#### **1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6).

### **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон П4-П5:**

#### **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 18.13330.2019.

#### **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - не менее 6 метров, на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

#### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений не подлежат установлению и определяются с учетом технологических особенностей объектов капитального строительства, в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

**2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка следует принимать не более значений, приведенных в таблице 11.

Таблица 11

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Промышленная	60
1.2	Научно-производственная <*>	60

<\*> Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

**2.5 Иные предельные параметры**

Планировочная организация земельного участка, параметры разрешенного строительства (реконструкции) зданий и сооружений и расстояний между ними принимаются в соответствии СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП П-89-80\*.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах П4 и П5:**

1. В границах зон запрещается:

- размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции;
- размещение магазинов, кроме магазинов собственной продукции;
- размещение объектов общественного питания, кроме объектов, связанных с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;
- виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

**П6- зона коммунальных и иных объектов**

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) в зоне П6:**

**1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- служебные гаражи (4.9);

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- связь (6.8);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- улично-дорожная сеть (12.0.1).

### **1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

### **1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- приюты для животных (3.10.2).

## **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Пб:**

### **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 18.13330.2019.

### **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - не менее 6 метров, на расстоянии, обеспечивающем соблюдение противопожарных и санитарных расстояний.

Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, устанавливаются с учетом линии застройки.

### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений не подлежат установлению и определяются с учетом технологических особенностей объектов капитального строительства, в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

### **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка следует принимать не более значений, приведенных в таблице 12.

Таблица 12

N п/п	Тип застройки	Максимальный процент застройки, %
1.1	Коммунально-складская	60

### **2.5 Иные предельные параметры**

Планировочная организация земельного участка, параметры разрешенного строительства (реконструкции) зданий и сооружений и расстояний между ними принимаются в соответствии СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП П-89-80\*.

Размеры гаражных боксов для хранения личного автотранспорта граждан в осях: длина – не более 6,3 метров, ширина – не более 4 м, высота – не более 3 м.

Расстояния от наземных гаражей и открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также участков школ, детских яслей-садов, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице 8 Правил.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Пб:**

1. В границах зоны запрещается:

- размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

## **Статья 38. Зоны транспорта (Т)**

### **Т1 – зона автомобильного транспорта**

Зона предназначена для размещения зданий и сооружений автомобильного транспорта. Зона включает в себя земельные участки дорог в границах полосы отвода и придорожные полосы.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Т1:**

**1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- размещение автомобильных дорог (7.2.1).

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- объекты дорожного сервиса (4.9.1).

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т1:**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, действующих нормативных документов и сводов правил.

Ширина полосы отвода автомобильной дороги определяется документацией по планировке территории в соответствии с требованиями СН 467-74.

Основные параметры поперечного профиля проезжей части и земляного полотна автомобильных дорог принимают в зависимости от их категории в соответствии с СП 34.13330.2012.

Расстояния от объектов инженерно-транспортной инфраструктуры до объектов жилого, социально-бытового и общественно-делового назначения устанавливаются в соответствии с действующими нормативными документами, сводами правил и СанПиН.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1:**

1. В соответствии с Федеральным законом № 257-ФЗ от 08.11.2007 «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

### **Т3 – зона трубопроводного транспорта**

Зона предназначена для размещения газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Т3:**

##### **1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- трубопроводный транспорт (7.5).

##### **1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

##### **1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- не устанавливаются.

#### **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т3:**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, действующих нормативных документов и сводов правил.

Размеры земельных участков, в том числе полосы отвода, границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

#### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т3:**

1. В целях обеспечения безопасной эксплуатации систем газоснабжения в границах охранных зон не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

### **Т4 – зона улично-дорожной сети**

Зона представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений, устройства элементов обустройства, в т.ч. парковочных мест, устройств и сооружений для регулирования и обеспечения безопасности дорожного движения. Территория зоны относится к землям общего пользования.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Т4:**

**1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- не устанавливаются.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т4:**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, действующих нормативных документов и сводов правил.

Классификацию улиц и дорог сельского поселения следует принимать согласно таблице 13.

Таблица 13

Категория дорог и улиц	Основное назначение дорог и улиц
Основные улицы сельского поселения	Проходят во всей территории сельского населенного пункта, осуществляют основные транспортные и пешеходные связи, а также связь территории жилой застройки с общественным центром. Выходят на внешние дороги.
Местные улицы	Обеспечивают связь жилой застройки с основными улицами
Местные дороги	Обеспечивают связи жилых и производственных территорий, обслуживают производственные территории
Проезды	Обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой, производственной и общественной застройки

Расчетные параметры улиц и дорог следует принимать в соответствии с таблицей 14.

Таблица 14

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Основные улицы сельского поселения	60	3,5	2-4	220	70	1700	600	1,5-2,25
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5
Местные дороги	30	2,75	2	40	80	600	200	1,0 (допускается устраивать с одной стороны)
Проезды	30	4,5	1	40	80	600	200	-

Согласно СП 42.13330.2016 и СП 396.1325800.2018 улично-дорожную сеть следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. Поперечный профиль улиц может включать в себя проезжую часть, тротуары, велосипедные дорожки, центральные и боковые разделительные полосы, бульвары. Ширина улиц местного значения в условиях планируемой застройки принимается не менее 15м, в условиях существующей застройки - не менее 12 м с учетом фактически сложившейся застройки

Расстояние между перекрестками должно быть не более 200 метров.

Тротуары следует предусматривать по одной стороне жилых улиц независимо от типа застройки. Вдоль ограждений усадебной застройки на второстепенных улицах допускается устройство пешеходных дорожек с простейшим типом покрытия.

Проезжие части второстепенных жилых улиц с односторонней усадебной застройкой и тупиковые проезды протяженностью до 150 метров допускается предусматривать совмещенными с пешеходным движением без устройства отдельного тротуара при ширине проезда не менее 4,5 метра. На второстепенных улицах и проездах с однополосным движением автотранспорта следует предусматривать разъездные площадки размером 3,5 x 15 метров через каждые 200 метров.

Проезды допускается принимать совмещенными со скотопрогонами.

В конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки с островками диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей и не менее 30 м при организации конечного пункта для разворота средств общественного пассажирского транспорта. Использование поворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15.



Таблица 15

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до								
	фундаментов зданий и сооружений	фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог	оси крайнего пути		бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины)	наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги	фундаментов опор ВЛ напряжением		
			железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншеи до подошвы насыпи и бровки выемки	железных дорог колеи 750 мм и трамвая			до 1 кВ наружного освещения контактной сети трамваев и троллейбусов	св. 1 до 35 кВ	св. 35 до 110 кВ и выше
Водопровод и напорная канализация	5	3	4	2,8	2 <*>	1 <*>	1	2	3
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3	1,5	4	2,8	1,5 <*>	1 <*>	1	2	3
Дренаж	3	1	4	2,8	1,5 <*>	1 <*>	1	2	3
Сопутствующий дренаж	0,4	0,4	0,4	0	0,4	-	-	-	-
Тепловые сети: - от наружной стенки канала, тоннеля	2 (см. прим. 3)	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3
- от оболочки бесканальной прокладки	5	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0,6	0,5	3,2	2,8	1,5	1	0,5 <*>	5 <*>	10 <*>
Каналы, коммуникационные тоннели	2	1,5	4	2,8	1,5	1	1	2	3 <*>
Наружные пневмомусоропроводы	2	1	3,8	2,8	1,5	1	1	3	5

<\*> Относится только к расстояниям от силовых кабелей.

<\*> Расстояние от трубопровода до бортового камня (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) допускается уменьшать до 0,5 м при условии выполнения защищающих трубопровод от промерзания и механического повреждения мероприятий (футляры, обоймы).

#### Примечания

1 Для климатических подрайонов IA, IB, IG и ID расстояние от подземных сетей (водопровода, бытовой и дождевой канализации, дренажей, тепловых сетей) при строительстве с сохранением вечномерзлого состояния грунтов оснований следует принимать по расчету.

2 Допускается предусматривать прокладку подземных инженерных сетей в пределах фундаментов опор и эстакад трубопроводов, контактной сети при условии выполнения мер, исключающих возможность повреждения сетей в случае осадки фундаментов, а также повреждения фундаментов при аварии на этих сетях. При размещении инженерных сетей, подлежащих прокладке с применением строительного водопонижения, их расстояние до зданий и сооружений следует устанавливать с учетом зоны возможного нарушения прочности грунтов оснований.

3 Расстояния от тепловых сетей при бесканальной прокладке до зданий и сооружений следует принимать как для водопровода.

4 Расстояния от силовых кабелей напряжением 110 - 220 кВ до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и линий связи следует принимать 1,5 м.

5 Расстояния по горизонтали от обделок подземных сооружений метрополитена из чугунных тубингов, а также из железобетона или бетона с оклеечной гидроизоляцией, расположенных на глубине менее 20 м (от верха обделки до поверхности земли), следует принимать до сетей канализации, водопровода, тепловых сетей - 5 м; от обделок без оклеечной гидроизоляции до сетей канализации -

6 м, для остальных водонесущих сетей - 8 м; расстояние от обделок до кабелей следует принимать: напряжением до 10 кВ - 1 м, до 35 кВ - 3 м.

6 В орошаемых районах при непросадочных грунтах расстояние от подземных инженерных сетей до оросительных каналов следует принимать (до бровки каналов), м: 1 - от газопровода низкого и среднего давления, а также от водопроводов, канализации, водосточков и трубопроводов горючих жидкостей; 2 - от газопроводов высокого давления до 0,6 МПа, теплопроводов, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации; 1,5 - от силовых кабелей и кабелей связи; от оросительных каналов уличной сети до фундаментов зданий и сооружений - 5.

7 При выполнении мероприятий по защите фундамента от подтопления и подмыва возможно уменьшение расстояния от наружных конструкций здания до трубы водопровода - до 3 м, до трубы канализации - до 2 м. При прокладке труб водопровода и канализации вдоль фундамента в железобетонной обойме, конструктивно связанной с фундаментом здания, возможно их устройство вплотную к фундаментам, при этом для труб канализации устройство прочисток следует выполнять по СП 32.13330. Трубы водопровода допускается прокладывать также в канале, конструктивно связанном с фундаментом здания.

8 При выполнении мероприятий при прокладке водопроводных и канализационных труб (фугляры, обоймы, каналы) по защите фундаментов ограждений предприятий, эстакад допускается уменьшение расстояния до труб водопровода и канализации до 0,5 м.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **1. В границах зоны Т4 запрещается:**

- выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием улично-дорожной сети, а также с размещением объектов дорожного сервиса и инженерных коммуникаций;

- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания улично-дорожной сети, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности, кроме размещения рекламных конструкций в соответствии с утвержденной схемой;

- в пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургончиков, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 46 Правил.

### **Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

#### **СХ1 – зона сельскохозяйственных и прочих угодий**

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках. Размещение зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции возможно при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны СХ1:**

**1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- овощеводство (1.3);
- выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);
- садоводство (1.5);
- выращивание льна и конопли (1.6)

- скотоводство (1.8);
- звероводство (1.9);
- птицеводство (1.10);
- свиноводство (1.11);
- пчеловодство (1.12);
- рыбоводство (1.13);
- научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
- питомники (1.17);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- сенокошение (1.19);
- выпас сельскохозяйственных животных (1.20);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1).

### **1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

### **1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- не устанавливаются.

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

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, действующих нормативных документов и сводов правил.

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

1. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

## **СХ2 – зона сельскохозяйственных производственных предприятий**

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, в т.ч. для размещения зданий и сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны СХ2:**

#### **1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- овощеводство (1.3);
- скотоводство (1.8);
- звероводство (1.9);
- птицеводство (1.10);
- свиноводство (1.11);
- пчеловодство (1.12);
- рыбоводство (1.13);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);

- питомники (1.17);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1).

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- магазины (4.4).

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ2:**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, действующих нормативных документов и сводов правил.

Разработка планировочной организации земельных участков в данной зоне осуществляется в соответствии с СП 19.13330.2019 «Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка» (СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»).

В соответствии с СП 19.13330.2019 устанавливаются следующие минимальные коэффициенты застройки земельных участков сельскохозяйственных предприятий:

Таблица 16

Предприятия	Минимальный коэффициент застройки, %
<b>КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА*</b>	
* Для ферм крупного рогатого скота приведены показатели при хранении грубых кормов и подстилки в сараях и под навесами. При хранении грубых кормов и подстилки в скирдах показатели допускается уменьшать, но не более чем на 10%.	
<b>Товарные</b>	
<i>Молочные при привязном содержании коров</i>	
1 На 400 и 600 коров	45; 51
<i>Мясные с полным оборотом стада и репродукторные</i>	
2 На 400 и 600 скотомест	45
<i>Выращивание нетелей</i>	
3 На 900 и 1200 скотомест	51
<i>Доращивания и откорма крупного рогатого скота</i>	
4 На 3000 скотомест	38
<i>Выращивания телят, доращивания и откорма молодняка</i>	
5 На 3000 скотомест	38
<b>ОВЦЕВОДЧЕСКИЕ</b>	
<b>Неспециализированные с законченным оборотом стада</b>	
<i>Тонкорунного и полутонкорунного направления продуктивности</i>	
6 На 500 и 1000 скотомест	50; 52
<i>Полугрубошерстного направления продуктивности</i>	
7 На 250 и 500 скотомест	52; 55

<p align="center"><b>КОНЕВОДЧЕСКИЕ</b></p> <p><i>Племенные с конюшненным содержанием</i></p> <p>8 На 20 и 40 кобыл</p>	36; 38
<p align="center"><b>ПТИЦЕВОДЧЕСКИЕ*</b></p> <p><b>А Яичного направления</b></p> <p>9 На 300 тыс. кур-несушек</p> <p><b>Б Мясного направления</b></p> <p><i>Куры-бройлеры</i></p> <p>10 На 3 млн. бройлеров</p>	25 28
* Показатели приведены для одноэтажных зданий.	
<p><i>Утководческие</i></p> <p>11 На 500 тыс. утят-бройлеров:</p> <p>зона промстада</p> <p>зона взрослой птицы</p> <p>зона ремонтного молодняка</p> <p>зона инкубатория</p> <p><i>Индейководческие</i></p> <p>12 На 250 тыс. индюшат-бройлеров</p> <p align="center"><b>ЗВЕРОВОДЧЕСКИЕ И КРОЛИКОВОДЧЕСКИЕ</b></p> <p><i>Содержание животных в шедрах</i></p> <p>13 Звероводческие</p> <p>14 Кролиководческие</p> <p><i>Содержание животных в зданиях</i></p> <p>15 Нутриеводческие</p> <p>16 Кролиководческие</p> <p align="center"><b>ТЕПЛИЧНЫЕ</b></p> <p><b>А. Многопролетные теплицы общей площадью</b></p> <p>17 6 га</p> <p>18 12 га</p> <p>19 18, 24 и 30 га</p> <p>20 48 га</p>	28 29 28 26 22 22 24 40 45 54 56 60 64
<p><b>Б Однопролетные (ангарные) теплицы</b></p> <p>21 Общей площадью до 5 га</p> <p align="center"><b>ПО РЕМОНТУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ТЕХНИКИ</b></p> <p><b>А Центральные ремонтные мастерские для хозяйств с парком</b></p> <p>22 На 25 тракторов</p> <p>23 На 50 и 75 тракторов</p> <p>24 На 100 тракторов</p> <p><b>Б Пункты технического обслуживания бригады или отделения хозяйств с парком</b></p> <p>25 На 10, 20 и 30 тракторов</p> <p>26 На 40 и более тракторов</p> <p align="center"><b>ГЛУБИННЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ АГРОХИМИКАТОВ</b></p> <p>27 До 1600 т</p> <p>28 От 1600 т до 3200 т</p> <p align="center"><b>ПРОЧИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ</b></p> <p>29 По переработке или хранению сельскохозяйственной продукции</p> <p>30 По хранению семян и зерна</p>	42 25 28 31 30 38 27 32 50 28

<b>(КРЕСТЬЯНСКИЕ) ФЕРМЕРСКИЕ ХОЗЯЙСТВА</b>	
31 По производству молока	40
32 По доращиванию и откорму крупного рогатого скота	35
33 По откорму свиней (с законченным производственным циклом)	35
34 Овцеводческие мясо-шерстно-молочного направлений	40
35 Козоводческие молочного и пухового направлений	54
<b>ТОВАРНОГО РЫБОВОДСТВА</b>	
36 Прудовое рыбоводство	31
37 Индустриальное рыбоводство	36
38 Озерное товарное рыбоводство	24

Примечание:

1. Коэффициент застройки земельного участка сельскохозяйственных предприятий, %, определяется, как отношение площади застройки к площади предприятия в границах ограждения ( или при отсутствии ограждения в соответствующих ему границах). Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли, без учета ширины отстоков.

2. Минимальный коэффициент застройки допускается (при наличии соответствующих обоснований инвестиций в строительство) уменьшать, но не более чем на 1/10 установленной настоящей таблицей при строительстве сельскохозяйственных предприятий на площадке с уклоном свыше 3%, просадочных грунтах, в сложных инженерно-геологических условиях, а также при расширении и реконструкции предприятий.

3. Значения минимального коэффициента застройки приведены для предприятий, степень огнестойкости зданий и сооружений которых не ниже III степени огнестойкости класса С1. При строительстве зданий и сооружений III степени огнестойкости классов С2 и С3, IV степени огнестойкости классов С1, С2 и С3 и V степени огнестойкости минимальную плотность застройки допускается (при наличии технико-экономических обоснований) уменьшать, но не более чем на 1/10 установленной настоящим приложением.

4. В площадь застройки предприятия должны включаться площади, занятые зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузочно-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, проходные каналы инженерных коммуникаций, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также выгулы для животных, птиц и зверей, площадки для стоянок автомобилей, сельскохозяйственных машин и механизмов, открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудования выгулов, площадок для стоянок автомобилей и складов открытого хранения принимаются по нормам технологического проектирования.

5. В площадь застройки также должны включаться резервные площади на площадке предприятия, указанные в задании на проектирование, для размещения на них зданий и сооружений второй очереди строительства (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

6. При подсчете площадей, занимаемых галереями и эстакадами, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков указанных объектов, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, а для остальных надземных участков учитывается только площадь, занимаемая конструкциями опор на уровне планировочных отметок земли.

7. В площадь застройки не должны включаться площади, занятые отстоками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями, открытыми площадками для стоянки транспортных средств, принадлежащих гражданам, открытыми водоотводами и другими каналами, подпорными стенками, подземными сооружениями или их частями, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояния между ними следует назначать минимальными исходя из требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 и СП 4.13130.2013.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ2:**

1. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов

капитального строительства в территориальной зоне устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

### **СХЗ – зона садоводства и огородничества**

Зона предназначена для ведения садоводства, ведения огородничества.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны СХЗ:**

**1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- садоводство (1.5);
- земельные участки общего назначения (13.0);
- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2).

**1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- не устанавливаются.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХЗ:**

**2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Таблица 17

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка
Ведение садоводства	600 кв.м*	1500 кв.м

\* Данная норма не распространяется на земельные участки, выделенные садоводческим товариществам до 2011 года.

**2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых земельных участков не менее чем на 4 м.

Расстояние от садового или жилого дома должно устанавливаться в проекте планировки территории с учетом местных условий: до красной линии улиц - не менее 5 м, до красной линии проездов - не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

В границах существующей застройки допускается принимать отступ жилого (садового) дома от красной линии улиц с учетом отступа сложившейся застройки, либо с учетом условий рельефа местности. В границах существующей застройки, вспомогательные сооружения и строения следует размещать за линией застройки.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

- от жилого (или садового) дома - 3 метра;
- отдельно стоящей хозяйственной (или части садового (жилого) дома) с помещениями для содержания скота и птицы - 4 метра;
- других хозяйственных построек - 1 метр;
- стволов высокорослых деревьев – 3 метра, среднерослых - 2 метра;

- кустарника - 1 метр.

При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками должны быть:

- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м;

- от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8 м.

На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.

### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для жилого (садового) дома – 3 надземных этажа, высота не более 20 метров;

- для хозяйственных построек и гаражей высота не более 5 метров.

### **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Площадь земельного участка общего назначения следует принимать от 20% до 25% территории ведения садоводства. Состав зданий, сооружений и удельные показатели площадей земельных участков общего назначения приведены в таблице 18.

Таблица 18

Объекты	Удельные показатели земельных участков общего назначения, м <sup>2</sup> на один садовый земельный участок, при числе садовых земельных участков		
	От 51 до 100	101 - 300	301 и более
<b>1. Обязательный перечень</b>			
Сторожка с помещением правления	1,0 - 0,7	0,65 - 0,5	0,4-0,3
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов	0,13	0,13	0,13
<b>2. Дополнительный перечень</b>			
Детская игровая площадка	2,0 - 1,0	0,9 - 0,5	0,4 - 0,3
Универсальная спортивная площадка	4,0-3,4	3,2- 2,8	2,7- 2,5
Предприятие торговли	2 - 0,5	0,45 - 0,25	0,2-0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства	0,9	0,8 - 0,45	0,4-0,3
Медпункт	По заданию на проектирование		
Объекты досугового назначения	По заданию на проектирование		
Примечания			
1. Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранный зона			



определяются по техническим условиям эксплуатирующих организации.  
2.Приведенные показатели конкретизируются заданием и проектирование, а также могут быть уточнены с учетом региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования.  
3.Площадь площадки для контейнеров твердых коммунальных отходов принимается по расчету, но не менее 10 м<sup>2</sup>.

## **2.5 Иные предельные параметры**

Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства, а также проектирование зданий и сооружений, находящихся на этой территории, осуществляется на основании СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения).

Расчетные параметры улиц следует принимать:

- ширину полосы движения улиц - не менее 2,75 метров;
- число полос движения улиц -2 (суммарно в двух направлениях);
- ширину пешеходной части улиц -1,0 м (допускается устраивать с одной стороны);
- ширину проезжей части проездов - не менее 3,5 метров;
- радиус закругления края проезжей части – не менее 6,0 м.

На проездах, ширина которых должна быть не менее 3,0 м следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 метров.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 х 15 м, которые не должны занимать площадь стоянки автомобилей. Для стоянки автомобилей разворотные площадки использовать не допускается.

Органические отходы должны утилизироваться на садовых земельных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на земельных участках общего назначения должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов. Площадки должны быть огорожены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

По периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2-1,8м. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения. Допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков.

Допускается группировать и блокировать садовые и жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются. Противопожарные расстояния между садовыми и жилыми домами, расположенными на соседних участках, следует принимать по таблице 1 СП 4.13130.2013.

Расстояние от границы территории ведения садоводства до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

## **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В границах зоны СХЗ запрещается размещение ульев.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов

капитального строительства в территориальной зоне устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

## **Статья 40. Рекреационные зоны (Р)**

### **Р1- зона зеленых насаждений общего пользования**

Зона является территорией общего пользования и используется для кратковременного отдыха и занятий физической культурой населения.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Р1:**

##### **1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- охрана природных территорий (9.1);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

##### **1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

##### **1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- развлекательные мероприятия (4.8.1).

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для данной зоны не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и действующими нормативными документами.

#### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р1:**

1. В границах зоны запрещается деятельность, не соответствующая ее целевому назначению.

2. Ограничения использования земельных участков в соответствии со статьей 45 Правил.

### **Р2- зона объектов рекреационного назначения**

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков в интересах здоровья населения, для целей туризма, отдыха, оздоровления, занятий физической культурой и спортом.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны Р2:**

##### **1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- передвижное жилье (2.4);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- водный спорт (5.1.5);
- спортивные базы (5.1.7);
- природно-познавательный туризм (5.2);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- поля для гольфа или конных прогулок (5.5);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

## **1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- не устанавливаются.

## **1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);
- гидротехнические сооружения (11.3).

## **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р2:**

### **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной зоны не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и СП 42.13330.2016.

### **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в данной зоне не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории, на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных норм. В условиях сложившейся застройки устанавливаются с учетом существующей линии застройки.

### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Максимальная высота зданий в зоне Р2 – 20м, высота парковых сооружений (аттракционов) – не ограничивается.

### **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**

Максимальный процент застройки в данной зоне не подлежит установлению и определяется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов.

### **2.5 Иные предельные параметры**

Проектирование парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек следует осуществлять в соответствии с характеристиками, приведенными в таблицах 19 и 20.

Таблица 19

Категория дорог и улиц	Основное назначение дорог и улиц
Парковые дороги	Дороги предназначены для обслуживания посетителей и территорий парка, проезда экологически чистого транспорта, велосипедов, а также спецтранспорта (уборочная техника, скорая помощь, полиция)
Проезды	Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов (кварталов)
Велосипедные дорожки: - на рекреационных территориях, в жилых зонах и т.п.	Специально выделенная полоса для проезда на велосипедах

Таблица 20

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной кривой, м	Наименьший радиус вертикальной кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Парковые дороги	40	3,0	2	75	80	600	250	-
Проезды: - основные	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0
- второстепенные	30	3,5	1	25	80	600	200	0,75
Велосипедные дорожки: - на рекреационных территориях, в жилых зонах и т.п.	20	1,50* 1,00**	1-2 2	25	70	-	-	-

Примечание:

1. (\*) - при движении в одном направлении.
2. (\*\*) - при движении в двух направлениях.

При размещении парков, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами. В общем балансе территории парка площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с таблицей 21.

Таблица 21

Здание, сооружение, объект	Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси
----------------------------	--

	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания, сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подшоша откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подшоша или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
- газопровод, канализация	1,5	-
- тепловая сеть	2,0	1,0
- водопровод, дренаж	2,0	-
- силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

4. При посадке деревьев вдоль тротуаров, улиц и дорог, обочин канав и т.п. допускается уменьшение расстояния до ствола деревьев.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р2:**

1. В границах зоны запрещается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

### **Статья 41. Зона ритуальной деятельности (С1)**

Зона предназначена для размещения кладбищ и мест захоронения при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон, размещения объектов капитального строительства, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны С1:**

**1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

- ритуальная деятельность (12.1);

**1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- благоустройство территории (12.02).

**1.3 Условно разрешенные виды использования:**

- не устанавливаются.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С1:**

### **2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Минимальный размер земельного участка кладбища - 0,5 га, максимальный - 40 га.

Минимальный размер земельных участков для осуществления религиозных обрядов следует принимать в соответствии СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

### **2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений общественного назначения не подлежат установлению и определяются в соответствии с документацией по планировке территории и действующими нормативными документами.

### **2.3 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

Высота основных зданий и сооружений 15 м, вспомогательных – 5м

### **2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

### **3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне С1:**

1. В границах зоны запрещается деятельность, не соответствующая ее целевому назначению.

2. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне и границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 45 Правил.

## **Статья 42. Лесная зона (ЛФ)**

Зона предназначена для осуществления деятельности по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и не древесных лесных ресурсов, охраны и восстановления лесов и иных целей.

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны ЛФ:**

#### **1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- заготовка древесины (10.1);
- лесные плантации (10.2);
- заготовка лесных ресурсов (10.3);
- резервные леса (10.4);
- охрана природных территорий (9.1).

#### **1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

#### **1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- не устанавливаются.

### **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЛФ:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для данной зоны не подлежат установлению.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ЛФ:**

1. В соответствии с Лесным кодексом РФ и статьей 45 Правил.

**Статья 43. Зона водных объектов (В)**

Зона предназначена для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод. Водные объекты - ручьи, реки, болота и другие поверхностные водные объекты.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны В:**

**1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- рыбоводство (1.13);
- водные объекты (11.0);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);
- гидротехнические сооружения (11.3).

**1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- не устанавливаются.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны В:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для данной зоны не подлежат установлению.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В:**

1. В соответствии с Водным кодексом РФ и статьей 45 Правил.

**Статья 44. Зона запаса (З)**

Зона характеризуется отсутствием хозяйственной деятельности.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код вида) для зоны З:**

**1.1 Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- запас (12.3).

**1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- не устанавливаются.

**1.3 Условно разрешённые виды использования:**

- не устанавливаются.

**2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны З:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для данной зоны не подлежат установлению.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

### **3. Ограничения использования земельных участков в зоне 3:**

1. Не устанавливаются.

## **Статья 45. Особенности выбора параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах и границах зон с особыми условиями использования территорий**

1. Выбор параметров строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в случае, когда предельные значения параметров градостроительным регламентом не установлены, осуществляется с учетом обеспечения требований технических регламентов (в том числе, установленных нормативными правовыми актами требований безопасности территории, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий), возможности организации обслуживания объекта, а также минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

2. Требования по доступности зданий, сооружений и объектов инфраструктуры, обеспечивающие для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения, устанавливаются в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

3. В соответствии с Земельным кодексом РФ целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий,



которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия) устанавливаются Правительством РФ.

В случае наложения зоны с особыми условиями использования территорий на часть территориальной зоны, установленные в соответствии с законодательством ограничения на использование земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, ограничивают действие установленного Правилами градостроительного регламента на соответствующей части территориальной зоны.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. Под территорией объекта культурного наследия понимается земельный участок, непосредственно занимаемый объектом культурного наследия и (или) связанный с ним исторически или функционально.

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

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

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

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

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

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

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.**

1. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее СЗЗ). По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

Санитарно-защитные зоны представлены соответствующими зонами от промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др.

СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений СЗЗ допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

**В СЗЗ 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 СЗЗ 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.

2. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого **воздушными линиями электропередачи (ВЛ)**, устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м. Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

3. В целях защиты населения от воздействия электромагнитных полей, создаваемых **антеннами передающих радиотехнических объектов (ПРТО)**, устанавливаются санитарно-защитные зоны и зоны ограничения застройки.

При размещении антенн радиоловительских радиостанций (РРС) диапазона 3 - 30 МГц, радиостанций гражданского диапазона частот 26,5 - 27,5 МГц (РГД) с эффективной излучаемой мощностью более 100 Вт до 1000 Вт включительно, должна быть обеспечена невозможность доступа людей в зону установки антенны на расстояние не менее 10 м от любой ее точки. При установке на здании антенна должна быть смонтирована на высоте не менее 1,5 м над крышей при обеспечении расстояния от любой ее точки до соседних строений не менее 10 м для любого типа антенны и любого направления излучения.

При размещении антенн РРС и РГД с эффективной излучаемой мощностью от 1000 до 5000 Вт должна быть обеспечена невозможность доступа людей и отсутствие соседних строений на расстоянии не менее 25 м от любой точки антенны независимо от ее типа и направления излучения. При установке на крыше здания антенна должна монтироваться на высоте не менее 5 м над крышей. Границы санитарно-защитной зоны определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

4. **СЗЗ автомобильных дорог** общей сети I, II, III категорий составляет от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки не менее, м: до жилой застройки - 100; садово-дачной застройки - 50; для дорог IV категории - соответственно 50 и 25. Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 метров.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по требованиям безопасности функционирования и эксплуатации объектов**

1. **Вдоль воздушных линий электропередач** устанавливаются охранные зоны 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:

<i>Проектный номинальный класс напряжения, кВ</i>	<i>Расстояние, м</i>
<i>До 1</i>	<i>2</i>
<i>1-20</i>	<i>10 (5-для линий с самонесущими</i>
<i>или изолированными проводами,</i>	<i>размещенных в границах населен</i>

	<i>ных пунктов)</i>
35	15
110	20
220	25

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.

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержден Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160.

**2. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии** устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- 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;

- 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);

Все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ. На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охрannой зоне линии связи или линии радиодиффузии (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиодиффузии.

Правила охраны линий и сооружений связи утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 № 578.

**3.** Вдоль обеих сторон полос отвода автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов) устанавливаются **придорожные полосы** – территории, в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

4. Порядок определения границ охранных зон **газораспределительных сетей**, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности в них установлены «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

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

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

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

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

#### **Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон охраны водных объектов**

Зоны охраны водных объектов на территории Арефинского сельского поселения представлены:

- водоохранной зоной;
- прибрежной защитной полосой;
- зоной санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

##### **1. Водоохранные зоны**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливается в соответствии со ст.65 Водного кодекса РФ.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод),

обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

- сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду;

- в отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, обеспечивающим охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду;

- на территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с выше перечисленными ограничениями, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

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

## **2. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. 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, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определяются санитарными правилами и нормами (СанПиН) 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения". Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

## **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий**

1. Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1.1 техногенного характера:

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

1.2 природного характера:

- паводковые подтопления в поймах рек и ручьев;
- лесные и торфяные пожары, весенние палы;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- овражные и прибрежно-склоновые территории;
- ураганы, смерчи, град.

2. Зоны влияния природных факторов:

### **2.2 Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м). Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
- подпор со стороны водохранилищ, рек и других водоёмов, часто связанный с прохождением паводков;
- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
- инфильтрация в грунт различных водопотерь;
- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зелёных насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;
- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;
- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;
- для зелёных насаждения общего пользования: 1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

### **2.3 Овражные и прибрежно-склоновые территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и



переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

На территории Арефинского сельского поселения прибрежно-склоновые территории имеют не значительное распространение и расположены вдоль берега р. Волга и прочих мелких водотоков. Овражные территории имеют также не значительное распространение.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- залесение и закустаривание эрозионно-опасных склонов;
- строительство удерживающих сооружений;
- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;
- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.