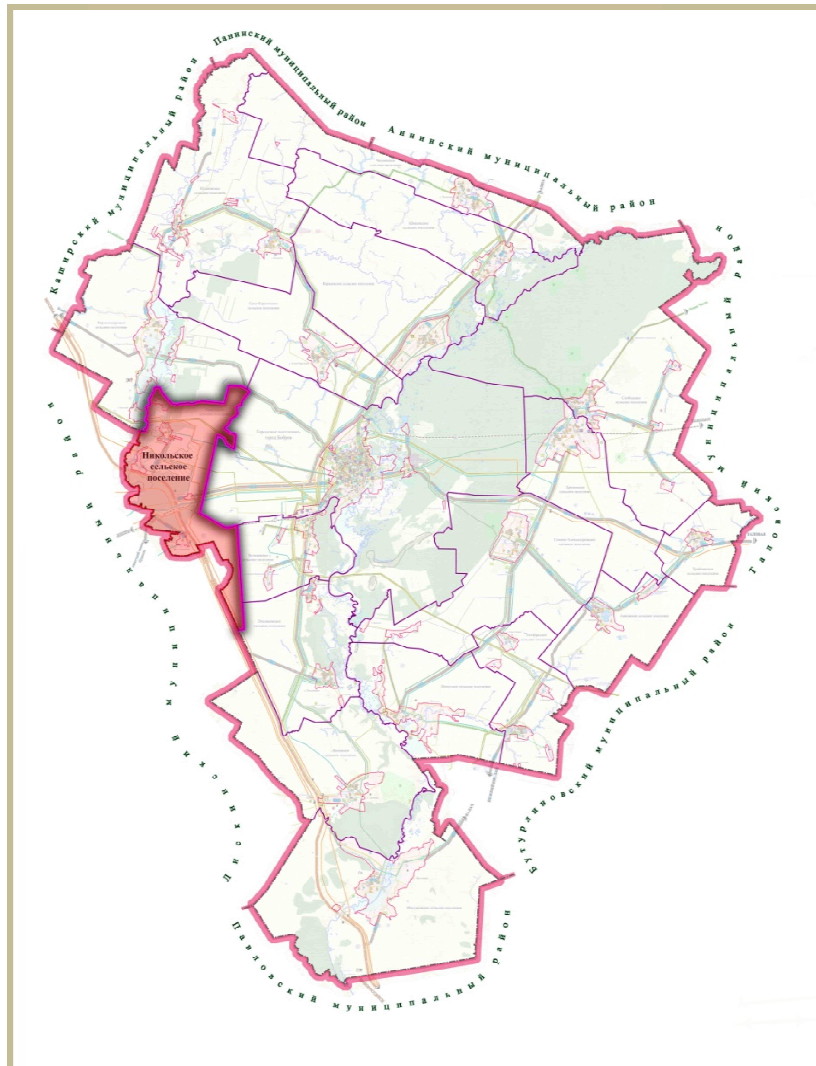




Государственное унитарное предприятие  
Воронежской области  
"Нормативно-проектный ЦЕНТР"

Приложение к решению  
Совета народных депутатов  
Никольского сельского поселения  
Бобровского муниципального района  
Воронежской области от 31.08.2012  
№ 18 (в редакции от 28.10.2016 № 34,  
от 09.02.2018 № 1)

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ



# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

## Содержание правил землепользования и застройки

### РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ (ПРИЛОЖЕНИЕ №1)

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

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Никольского сельского поселения	4
Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Никольского сельского поселения и их определения	4
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки	7
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	7
Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения	8
Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	11
Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам	12
Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	12
Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13

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

Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	13
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	14
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	15

#### 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	16
---	----

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

Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	17
---	----

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

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Никольского сельского поселения	17
--	----

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

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Никольского сельского поселения 19

### **РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЯ №2÷7)**

Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования 20

### **РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ (ПРИЛОЖЕНИЕ № 8)**

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон 21

Статья 19. Жилые зоны 21

Статья 20. Общественно-деловые зоны 37

Статья 21. Производственно-коммунальные зоны 33

Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры 41

Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования: 58

Статья 24. Зоны рекреационного назначения 58

Статья 25. Зоны режимных объектов ограниченного доступа 49

Статья 26. Зоны специального назначения 50

Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования 66

Статья 28. Зоны с особыми условиями использования территории и иные зоны с особыми условиями использования земельных участков 66

Статья 29. Зоны (территории) лесов 80

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

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

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

##### **Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Никольского сельского поселения**

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

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

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

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и

третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м).

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

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

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

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

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

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

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

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

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

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

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

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

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

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

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

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

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

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

### **1.1 Жилые зоны:**

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1;

- Зона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1п.

### **1.2 Общественно-деловые зоны:**

- Зона многофункционального общественно-делового центра - О1;

- Зона размещения объектов торговли и общественного питания – О2;

### **1.3 Производственно-коммунальные зоны:**

- Зона размещения предприятий III класса санитарной классификации - П3;

- Зона планируемого размещения предприятий III класса санитарной классификации - П3п;

- Зона размещения предприятий IV класса санитарной классификации – П4;

- Зона планируемого размещения предприятий IV класса санитарной классификации – П4п;

- Зона размещения предприятий V класса санитарной классификации – П5.

### **1.4 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

-Зона инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта – Т1;

- Зона инфраструктуры железной дороги – Т2;

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

### **1.5 Зоны сельскохозяйственного использования:**

- Зона земель сельскохозяйственного назначения – СХ1;

- Зона сельскохозяйственного использования – СХ2.

### **1.6. Зоны рекреационного назначения, в том числе подзоны:**

- Зона общественных рекреационных территорий (парков, скверов, бульваров) - Р1;

- Зона планируемого размещения общественных рекреационных территорий (парков, скверов, бульваров) - Р1п;

- Зона общественных пляжей – Р2.

### **1.7 Зоны специального назначения:**

- Зона размещения объектов специального назначения (кладбищ) – СН1;

### **1.8 Зоны режимных объектов ограниченного доступа – СР1:**

- Зона режимных объектов ограниченного доступа, в том числе ГИБДД – СР1.

### **1.9 Зоны водных объектов общего пользования:**



- Зона водных объектов – В1.

### **1.10 Зоны (территории) лесов:**

- Зона земель лесного фонда – Л1.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) природно-экологические факторы:

- особо охраняемые природные территории и их охранные зоны;
- природные лечебные ресурсы и округа горно-санитарной охраны;
- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;
- месторождения полезных ископаемых;

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

2) техногенные факторы:

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

- объектов канализации и их санитарно-защитные зоны;

- санитарно-защитные зоны от объектов теплоснабжения;

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

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

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

- железные дороги и их охранные зоны;

- охраняемые объекты и их охранные зоны

- иные объекты и зоны

3) историко-культурные факторы:

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

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

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

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

В том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к

соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежных земельных

участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2. Публичные слушания проводятся:

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

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

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

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

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

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

- несоответствие Правил Генеральному плану Никольского сельского поселения;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ № 2÷7**  
**РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

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

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

2. Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории состоит из сводной карты (схемы) всей территории поселения (приложение №2) и фрагментов карты (схемы) границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории по числу населенных пунктов поселения:

1) фрагмент 1: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – село Никольское 2-е (приложение № 3);

2) фрагмент 2: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – поселок Карандеевка (приложение № 4);

3) фрагмент 3: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Раздольный (приложение № 5);

4) фрагмент 4: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Соколовский (приложение № 6);

5) фрагмент 5: Схема градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Хренище (приложение № 7);

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

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

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

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

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

*(Например: Ж1/1/1: зона индивидуальной жилой застройки в селе Никольское 2-е, участок № 1)*

5. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 8**

### **РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития (ст.36 Градостроительный Кодекс РФ).

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

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

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- архитектурно-строительные требования;
- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов.

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

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения

строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

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

## **Статья 19. Жилые зоны**

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

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе:

- в населенном пункте – село Никольское 2-е - 12 участков;

- в населенном пункте – поселок Карандеевка - 2 участка.

- в населенном пункте – хутор Раздольный - 4 участка;

- в населенном пункте – хутор Соколовский - 3 участка;

-в населенном пункте – хутор Хренище - 4 участка;

Описание прохождения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

Населенный пункт село Никольское 2-е

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
Ж1/1/1	Граница зоны проходит от точки 118 вдоль границы населенного пункта на юг до точки 120, на северо-восток до точки 123, затем в общем юго-восточном направлении до точки 139, на северо-запад вдоль дороги до точки 148, затем на северо-запад вдоль ул.Советская до исходной точки
Ж1/1/2	Граница зоны проходит от точки 170 на юго-восток вдоль ул.Советская до точки 188, на юго-запад вдоль дороги до точки 191, затем на северо-запад вдоль ул.Мира до точки 208, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/1/3	Граница зоны проходит от точки 210 на юго-восток вдоль ул.Мира до точки 1, огибает зону много функционального общественно-делового центра до точки 5, на юго-запад вдоль дороги до точки 227, на северо-запад вдоль ул.Школьная до точки 234, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/1/4	Граница зоны проходит от точки 235 на юго-восток вдоль ул.Школьная до точки 244, на юго-запад вдоль дороги до точки 251, на северо-запад вдоль улицы до точки 281, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/1/5	Граница зоны проходит от точки 286 на юго-восток вдоль дороги до точки 315, на юго-запад до точки 328, в том же общем направлении вдоль ул.Белячки до точки 336, на северо-запад вдоль границы населенного пункта до точки 337, затем в общем северо-восточном направлении до точки 342, на северо-запад до точки 347, на северо-восток до исходной точки
Ж1/1/6	Граница зоны проходит от точки 15 в общем восточном направлении вдоль зоны многофункционального общественно-делового центра до точки 11, на юго-восток вдоль дороги до точки 352, на юго-запад вдоль дороги до точки 356, на северо-запад вдоль ул.Школьная до исходной точки
Ж1/1/7	Граница зоны проходит от точки 357 на северо-восток вдоль дороги до точки 360, на юго-восток вдоль дороги до точки 364, на юго-запад до точки 366, затем на северо-запад вдоль ул.Школьная до исходной точки
Ж1/1/8	Граница зоны проходит от точки 27 на северо-восток вдоль дороги до точки 372, на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 30, далее на северо-запад до исходной точки
Ж1/1/9	Граница зоны проходит от точки 396 на северо-восток вдоль дороги до точки 374, на юго-восток вдоль ул.Школьная до точки 52, затем в общем юго-западном направлении вдоль рекреационной зоны до точки 61, на северо-запад вдоль ул.Белячки до точки 383, на северо-восток вдоль дороги до исходной точки
Ж1/1/10	Граница зоны проходит от точки 403 на северо-восток (точка 410), юго-восток вдоль ул.Белячки до точки 421, на юго-запад вдоль дороги до точки 427, на северо-запад вдоль границы населенного пункта до точки 428, на северо-восток до точки 429, затем в общем северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/1/11	Граница зоны проходит от точки 434 на юго-восток вдоль дороги до точки 438, в общем южном направлении вдоль ул.Молодежная до точки 447, затем в общем юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 452, на северо-восток вдоль дороги до исходной точки

Ж1/1/12	Граница зоны проходит от точки 462 на юго-восток вдоль дороги до точки 469, затем поворачивает и следует в общем юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 474, в общем северном направлении вдоль ул.Молодежная до исходной точки
---------	---

Населенный пункт поселок Карандеевка

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1/2/1	Граница зоны проходит от точки 29 на восток вдоль границы населенного пункта до точки 30, на юго-восток до точки 33, затем проходит на юго-запад вдоль дороги до точки 4, огибает зону торговли и общественного питания (точки 2, 1) до точки 5, затем в том же направлении вдоль дороги до точки 47, поворачивает и следует на север вдоль дороги до точки 10, огибает производственную зону (точки 7,8) до точки 12, проходит на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/2/2	Граница зоны проходит от точки 52 на северо-восток вдоль дороги до точки 14, огибает зону планируемого размещения общественных рекреационных территорий (точки 28, 26) до точки 25, следует в том же направлении до точки 66, на юг вдоль границы населенного пункта до точки 67, на юго-запад до точки 70, на северо-запад до точки 71, проходит в общем юго-западном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 76, на север до исходной точки

Населенный пункт хутор Раздольный

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1/3/1	Граница зоны проходит от точки 59 в общем юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 65, в общем юго-западном направлении до точки 67, затем поворачивает и следует на северо-запад вдоль дороги до точки 58, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/3/2	Граница зоны проходит от точки 72 на юго-восток вдоль дороги до точки 75, на юго-запад вдоль дороги до точки 80, вдоль границы населенного пункта до точки 83, на север до точки 84, затем в общем северо-западном направлении вдоль огородов до точки 1, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/3/3	Граница зоны проходит от точки 87 на юго-восток вдоль дороги до точки 100, затем на юго-запад до точки 105, на северо-запад вдоль границы населенного пункта до точки 108, далее на северо-восток вдоль дороги до точки 120, поворачивает и следует вдоль границы населенного пункта на северо-запад до точки 124, в общем западном направлении до точки 126, затем на северо-восток вдоль дороги до исходной точки
Ж1/3/4	Граница зоны проходит от точки 131 на северо-восток вдоль границы населенного пункта до точки 132, на юго-запад до точки 134, на северо-запад до точки 135, далее на север вдоль дороги до исходной точки

Населенный пункт хутор Соколовский

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1/4/1	Граница зоны проходит от точки 79 на восток вдоль границы населенного пункта до точки 80, затем на юго-восток вдоль дороги до точки 28, поворачивает и следует на юго-запад вдоль зоны торговли и общественного питания до точки 25, вдоль планируемой зоны рекреационного назначения до точки 27, далее вдоль



	дороги до точки 11, в общем северо-западном направлении вдоль производственной зоны до точки 8, затем в том же направлении до точки 42, на северо-восток до точки 39, на северо-запад вдоль огородов до исходной точки
Ж1/4/2	Граница зоны проходит от точки 88 на северо-восток вдоль границы населенного пункта до точки 90, на юго-восток вдоль до точки 92, на запад до точки 93, затем проходит в общем северо-западном направлении вдоль дороги до исходной точки
Ж1/4/3	Граница зоны проходит от точки 107 на северо-восток вдоль дороги до точки 113, на юго-восток до точки 121, на запад вдоль границы населенного пункта до точки 70, далее проходит на северо-запад вдоль огородов до точки 64, следует в общем юго-западном направлении до точки 57, на северо-запад вдоль дороги до исходной точки

#### Населенный пункт хутор Хренище

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1/5/1	Граница зоны проходит от точки 101 на восток вдоль огородов до точки 96, затем вдоль границы населенного пункта в общем южном направлении до точки 152, на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 153, вдоль дороги до точки 161, затем на северо-запад до точки 170, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Ж1/5/2	Граница зоны проходит от точки 173 на юг вдоль дороги до точки 181, на северо-запад до точки 198, затем в общем северо-восточном направлении вдоль огородов до точки 109, на юго-восток вдоль дороги до исходной точки
Ж1/5/3	Граница зоны проходит от точки 33 на юго-восток до точки 31, на северо-восток до точки 28, затем в общем юго-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 210, поворачивает и следует на северо-запад вдоль дороги до точки 217, на северо-восток до исходной точки
Ж1/5/4	Граница зоны проходит от точки 24 на юго-восток до точки 20, на юго-запад вдоль дороги до точки 237, на юго-восток до точки 244, затем на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 251, далее проходит на северо-запад вдоль дороги до точки 268, следует в общем северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 144, вдоль огородов до точки 139, снова вдоль границы до исходной точки

#### Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Индивидуальные жилые дома (в том числе на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства)</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>хозяйственные постройки</li> <li>гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов</li> <li>закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны</li> <li>открытые места для стоянки автомобилей</li> <li>гаражи для хранения маломерных судов</li> <li>места хранения мотоциклов, мопедов</li> <li>летние кухни</li> <li>отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности</li> <li>строения для домашних животных и птицы</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• хозяйственные проезды, скотопрогоны</li> <li>• отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках</li> <li>• теплицы, оранжереи</li> <li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем)</li> <li>• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы</li> <li>• сады, огороды, палисадники</li> <li>• открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой</li> <li>• площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей</li> <li>• площадки для сбора мусора</li> <li>• сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li> <li>• придомовые зеленые насаждения</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• малоэтажные и среднеэтажные многоквартирные жилые дома</li> <li>• временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения</li> <li>• магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 кв. м</li> <li>• многоквартирные малоэтажные секционные дома</li> <li>• салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей</li> <li>• гостиницы не более 20 мест</li> <li>• офисы, отделения банков</li> <li>• центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, клубы (дома культуры), дома-музеи</li> <li>• дошкольные образовательные учреждения</li> <li>• фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>• медицинские кабинеты частной практики</li> <li>• аптеки, аптечные пункты</li> <li>• ветлечебницы без постоянного содержания животных</li> <li>• спортплощадки, теннисные корты</li> <li>• спортзалы, залы рекреации</li> <li>• приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.</li> <li>• парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты</li> <li>• отделения связи</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов</li> <li>• бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы</li> <li>• опорные пункты правопорядка</li> <li>• памятники и памятные знаки</li> <li>• общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея, сад)</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сооружения локального инженерного обеспечения,</li> <li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем)</li> <li>• здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• спортивные площадки без установки трибун для зрителей,</li> <li>• гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания,</li> <li>• гостевые автостоянки,</li> <li>• площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения)</li> <li>• благоустройство территории</li> <li>• объекты гражданской обороны,</li> <li>• зеленые насаждения</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<b>Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Для ведения личного подсобного хозяйства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 5000 кв.м.;</li> <li>• Для индивидуального жилищного строительства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 3000 кв.м.;</li> <li>• Максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, предоставляемых гражданам бесплатно в границах поселения – 1000 кв.м., на землях, требующих рекультивации – 1000 кв.м.;</li> <li>• Предельные размеры земельных участков (для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства), находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и иными объектами недвижимости, приобретенными ими в собственность в результате сделок и (или) в порядке наследования, а также на основании вступившего в законную силу решения суда: минимум – 200 кв.м., максимум – 5000 кв.м.</li> </ul>
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>-Минимальный – 200 кв.м;</li> <li>-Максимальный – 5000 кв.м;</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных</li> </ul>

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений – 1 м;

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;
- Усадебный одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.
- Учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки.
- В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.
- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;
- Предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;
- Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа
- Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей
- Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м
- Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га
- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
  - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
  - от хоз. построек (баня, гараж и др.) – 1 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
  - от кустарника – 1 м;
  - от постройки для содержания скота и птицы -

	<p>4м</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• При ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;</li> <li>- 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;</li> <li>- 2,0 – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6м.</li> </ul> </li> <li>• Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, при новом строительстве с учетом пожарных требований</li> <li>• Благоустройство придомовых территорий домов вдоль улиц (озеленение, устройство клумб, палисадников)</li> <li>• Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с применением витражей, пленочного покрытия и т.п.</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков малоэтажной многоквартирной жилой застройки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный - 1000 кв.м</li> <li>- максимальный – 10000,0 кв.м</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей 4;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка 40%</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков под нежилые здания (магазины, аптеки, мастерские мелкого ремонта, предприятия общественного питания)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 400,0 кв.м</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей 1;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 4000,0 кв.м</li> <li>- минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 15000,0 кв.м;</li> </ul> </li> <li>• Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ</li> </ul>

	до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимальные отступы от границ участка - 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей - 4;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;</li> </ul>
<b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02</li> <li>• Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территории домовладений</li> <li>• Санитарная очистка территории</li> <li>• Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ жилых домов, детских дошкольных и школьных учебных заведений не менее 20 метров</li> <li>• Крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов</li> <li>• Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохраной зоне реки</li> <li>• Разработка проектной документации по организации санитарно-защитных зон с комплексом мероприятий по реконструкции существующего жилого фонд</li> </ul>
<b>Защита от опасных природных процессов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод</li> <li>• Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от реки</li> </ul>

## 2. Зона планируемой застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1п

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны планируемой застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе:

- в населенном пункте – село Никольское 2-е – 1 участок;
- в населенном пункте – хутор Соколовский – 1 участок;
- в населенном пункте – хутор Хренище – 3 участка.

Описание прохождения границ зоны планируемой застройки индивидуальными жилыми домами:

Населенный пункт село Никольское 2-е

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1п/1/1	Граница зоны проходит от точки 112 на северо-восток вдоль границы населенного пункта до точки 103, на юго-восток до точки 105, на юго-запад до точки 106, затем

	в общем северо-западном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 108, вдоль дороги до точки 111, на северо-запад до исходной точки
--	---

Населенный пункт хутор Соколовский

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1п/4/1	Граница зоны проходит от точки 72 на восток до точки 125, затем поворачивает и следует на юго-восток вдоль существующей жилой застройки до точки 70, на северо-запад вдоль границы населенного пункта до исходной точки

Населенный пункт хутор Хренище

Номер участка зоны	Картографическое описание
Ж1п/5/1	Граница зоны проходит от точки 36 на юго-восток вдоль границы населенного пункта до точки 37, на юго-запад до точки 38, затем на северо-запад вдоль дороги до точки 48, далее в общем северо-восточном направлении вдоль дороги до исходной точки
Ж1п/5/2	Граница зоны проходит от точки 58 на юго-восток вдоль дороги до точки 68, на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 69, на северо-запад вдоль улицы до точки 78, на север вдоль дороги до исходной точки
Ж1п/5/3	Граница зоны проходит от точки 82 на юго-восток вдоль дороги до точки 91, на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 92, на северо-запад до точки 26, на северо-восток до исходной точки

Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Индивидуальные жилые дома на участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• хозяйственные постройки;</li> <li>• гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;</li> <li>• закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны;</li> <li>• открытые места для стоянки автомобилей;</li> <li>• гаражи для хранения маломерных судов;</li> <li>• второстепенная (переулок) улица, хозяйственные проезды, скотопрогоны;</li> <li>• места хранения мотоциклов, мопедов;</li> <li>• летние кухни;</li> <li>• отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;</li> <li>• строения для домашних животных и птицы;</li> <li>• отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках;</li> <li>• теплицы, оранжереи;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);</li> <li>• индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li> <li>• сады, огороды, палисадники;</li> <li>• открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;</li> <li>• площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;</li> <li>• площадки для сбора мусора;</li> <li>• сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• придомовые зеленые насаждения;</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• администрации сельских поселений;</li> <li>• временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• магазины продовольственные и промтоварные;</li> <li>• салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей;</li> <li>• гостиницы не более 20 мест;</li> <li>• офисы, отделения банков;</li> <li>• центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;</li> <li>• библиотеки;</li> <li>• дошкольные образовательные учреждения;</li> <li>• фельдшерско-акушерские пункты;</li> <li>• медицинские кабинеты частной практики;</li> <li>• аптеки, аптечные пункты;</li> <li>• ветлечебницы без постоянного содержания животных;</li> <li>• спортплощадки, теннисные корты;</li> <li>• спортзалы, залы рекреации;</li> <li>• приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;</li> <li>• парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;</li> <li>• отделения связи;</li> <li>• предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;</li> <li>• фитнес – клубы;</li> <li>• опорные пункты правопорядка;</li> <li>• памятники и памятные знаки.</li> <li>• Общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея, сад)</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сооружения локального инженерного обеспечения;</li> <li>• надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);</li> <li>• здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• спортивные площадки без установки трибун для зрителей;</li> <li>• гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания;</li> <li>• гостевые автостоянки;</li> <li>• площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения);</li> <li>• благоустройство территории;</li> <li>• объекты гражданской обороны;</li> <li>• зеленые насаждения;</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul>
<p><b>Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Для ведения личного подсобного хозяйства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 5000 кв.м.;</li> <li>• Для индивидуального жилищного строительства в границах поселения в размере: минимум – 400 кв.м., максимум – 3000 кв.м.;</li> <li>• Максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, предоставляемых гражданам бесплатно в границах поселения – 1000 кв.м., на землях, требующих рекультивации – 1000 кв.м.;</li> <li>• Предельные размеры земельных участков (для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства), находящихся в фактическом пользовании граждан с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и иными объектами недвижимости, приобретенными ими в собственность в результате сделок и (или) в порядке наследования, а также на основании вступившего в законную силу решения суда: минимум – 200 кв.м., максимум – 5000 кв.м.</li> </ul>
<p><b>Архитектурно-строительные требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Усадебный одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.</li> <li>• Учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки.</li> <li>• В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с</li> </ul>

соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
- предельные размеры земельных участков: минимальный – 400 кв.м; максимальный – 5000 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений – 1 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;
- предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;
- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно.
- Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа.
- Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.
- Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
- Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.
- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
  - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
  - от хоз. построек (баня, гараж и др.) – 1 м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
  - от кустарника – 1 м;
  - от выгребных ям и надворных туалетов – 4м.
  - от постройки для содержания скота и птицы - 4м
- при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:
  - 1,0 м – для одноэтажного жилого дома;
  - 1,5 м – для двухэтажного жилого дома;
  - 2,0 – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6м.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, при новом строительстве с учетом пожарных требований.
- Благоустройство придомовых территорий домов вдоль улиц (озеленение, устройство клумб, палисадников).
- Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на

	<p>соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с применением витражей, пленочного покрытия и т.п.</p>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков малоэтажной многоквартирной жилой застройки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный - 1000 кв.м</li> <li>- максимальный – 10000,0 кв.м ;</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей - 4;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков под нежилые здания (магазины, аптеки, мастерские мелкого ремонта, предприятия общественного питания)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 400,0 кв.м;</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей – 2;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный площадь земельного участка для размещения детского сада – 0,4 га;</li> <li>- минимальный площадь земельного участка для размещения общеобразовательной школы – 1,5 га;</li> </ul> </li> <li>• Расстояние от зданий (границ участков детских дошкольных учреждений и образовательных школ до красных линий – 10м, до стен жилых домов принимается по нормам инсоляции и освещенности.</li> <li>• Минимальный отступ от границ участка – 6м;</li> <li>• Предельное количество этажей - 4;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</li> </ul>
<p><b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02.</li> <li>• Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территории домовладений.</li> <li>• Санитарная очистка территории.</li> <li>• Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ жилых домов, детских дошкольных и школьных учебных заведений не менее 20 метров.</li> <li>• Крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов.</li> <li>• Запрет на устройство открытых стоков от надворных</li> </ul>

	<p>хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохранной зоне реки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка проектной документации по организации санитарно-защитных зон с комплексом мероприятий по реконструкции существующего жилого фонда.</li> </ul>
<b>Защита от опасных природных процессов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.</li> <li>• Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от реки.</li> </ul>

**Примечание для зоны Ж1, Ж1п:**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в п.2.2.1.5 РНГП № 9п. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать (п.2.2.1.5 РНГП №9п):

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

- травмпункты;
- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты  
врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

## **Статья 20. Общественно-деловые зоны**

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

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны многофункционального общественно-делового центра, в том числе:

в населенном пункте – село Никольское2-е – 3 участка;

Описание прохождения границ участков зоны многофункционального общественно-делового центра:

Населенный пункт село Евдаково

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
О1/1/1	Граница зоны проходит от точки 1 на юго-восток вдоль ул.Мира до точки 3, на юго-запад вдоль дороги до точки 5, на северо-запад до точки 7, затем на северо-восток до исходной точки
О1/1/2	Граница зоны проходит от точки 18 на северо-восток вдоль дороги до точки 8, на юг вдоль улицы до точки 11, затем в общем западном направлении вдоль жилой застройки до точки 15, на северо-запад вдоль ул.Школьная до исходной точки
О1/1/2	Граница зоны проходит от точки 23 на восток вдоль дороги до точки 27, на юго-восток до точки 30, затем в общем юго-западном направлении в основном вдоль границы населенного пункта до точки 34, поворачивает и следует на северо-запад вдоль дороги до точки 39, в общем северном направлении вдоль улицы до исходной точки

Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административные учреждения;</li> <li>• Офисы;</li> <li>• Отделения банков, пункты обмена валюты;</li> <li>• Библиотеки, архивы, информационные центры;</li> <li>• Клубы (Дома культуры);</li> <li>• Компьютерные центры;</li> <li>• Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;</li> <li>• Дошкольные образовательные учреждения;</li> <li>• Средние общеобразовательные учреждения;</li> <li>• Средние специальные образовательные учреждения;</li> <li>• Физкультурно-спортивные комплексы с включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей;</li> <li>• Бани, сауны общего пользования;</li> </ul>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Амбулаторно-поликлинические учреждения; стационары ЦРБ; станции скорой медицинской помощи;</li> <li>• Аптеки, аптечные пункты;</li> <li>• Предприятия общественного питания;</li> <li>• Магазины продовольственные и промтоварные,</li> <li>• Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.;</li> <li>• Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские;</li> <li>• Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;</li> <li>• Отделения связи, почтовые отделения;</li> <li>• (Телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты);</li> <li>• Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных;</li> <li>• Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;</li> <li>• Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;</li> <li>• Отдых (рекреация);</li> <li>• Земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
--	---

## 2. Зона размещения объектов торговли и общественного питания – О2

На территории Никольского сельского поселения выделяется участок зоны размещения объектов торговли и общественного питания:

- в населенном пункте – поселок Карандеевка – 1 участок;
- в населенном пункте – хутор Соколовский – 1 участок.

Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов торговли:

Населенный пункт поселок Карандеевка

Номер участка зоны	Картографическое описание границ
О2/2/1	Граница зоны проходит от точки 1 на восток до точки 2, на юг до точки 4, на запад вдоль дороги до точки 5, затем на север вдоль жилой застройки до исходной точки

Населенный пункт хутор Соколовский

Номер участка зоны	Картографическое описание границ
О2/4/1	Граница зоны проходит от точки 25 на северо-восток до точки 28, на юго-восток вдоль дороги до точки 29, на запад до точки 26, затем на северо-запад до исходной точки

Градостроительный регламент

<p><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Рынки всех типов;</li> <li>•Площадки для проведения ярмарок;</li> <li>•Магазины продовольственные и непродовольственные суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;</li> <li>•Специализированные магазины москательного-химических и других товаров;</li> <li>•Магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;</li> <li>•Магазины специализированные рыбные;</li> <li>•Магазины специализированные овощные;</li> <li>•Специализированные торговые базы; склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;</li> <li>•Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.;</li> <li>•Предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением;</li> <li>•Рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;</li> <li>•Предприятия бытового обслуживания, мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;</li> <li>•Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;</li> <li>•Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты</li> <li>•Аптеки, аптечные пункты;</li> <li>•Гостиницы;</li> <li>•Офисы;</li> <li>•Отделения банков, пункты обмена валюты;</li> <li>•Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>•Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>•Гаражи служебного транспорта;</li> <li>•Гостевые автостоянки;</li> <li>•Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских);</li> <li>•Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>•Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>•Общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, сад)</li> <li>•Объекты гражданской обороны;</li> <li>•Объекты пожарной охраны (гидранты резервуары и т.п.)</li> <li>•Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах;</li> <li>•Общественные уборные.</li> </ul>

<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные Культурные здания и сооружения;</li> <li>• Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр;</li> <li>• Бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;</li> <li>• Медицинские кабинеты частной практики;</li> <li>• Отделения связи, почтовые отделения;</li> <li>• Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Зеленые насаждения;</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<p><b>Архитектурно-строительные требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимальное расстояние от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов;</li> <li>• Рекомендуемые параметры площади земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания и интенсивности градостроительного использования определяются по заданию на проектирование в соответствии с приложением 6,7 и табл.9 «регионального норматива градостроительного проектирования №9-п».</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м</li> <li>• Минимальные отступы - от красной линии до здания и сооружения – 5м; - от границ смежных земельных участков – 6м.</li> <li>• Предельное количество этажей 4;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%</li> </ul>
<p><b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Санитарная очистка территории и централизованное канализование.</li> </ul>
<p><b>Защита от опасных природных процессов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока;</li> <li>• При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.</li> </ul>



**Статья 21. Производственно – коммунальные зоны**

**1. Зона размещения предприятий III класса санитарной классификации – ПЗ**

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны размещения предприятий III класса санитарной классификации, в том числе:

-в населенном пункте – хутор Соколовский - 1 участок.

Описание прохождения границ участков зоны размещения предприятий III класса санитарной классификации:

Населенный пункт хутор Соколовский

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
ПЗ/4/1	Граница зоны проходит от точки 1 на северо-восток до точки 2, на юго-восток до точки 11, затем в том же направлении вдоль дороги до точки 19, далее поворачивает и следует на юго-запад вдоль границы населенного пункта до точки 21, на северо-запад до точки 22, в общем северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до исходной точки

Градостроительный регламент

<p align="center"><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<p>Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м; в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;</li> <li>Производство по производству растительных масел;</li> <li>• свинофермы до 4 тыс. голов;</li> <li>• фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.</li> <li>• фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов;</li> <li>• фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров;</li> <li>• производство по производству растительных масел;</li> <li>• объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;</li> <li>• открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;</li> <li>• склады, перегрузка и хранение утильсырья;</li> <li>• склады горюче-смазочных материалов;</li> <li>• хозяйства с содержанием животных (свинарники, питомники, конюшни,</li> </ul>
---	---

	зверофермы).
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• гаражи служебного транспорта;</li> <li>• гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• площадки для сбора мусора;</li> <li>• сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• общественные зеленые насаждения;</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• автозаправочные станции;</li> <li>• санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;</li> <li>• отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;</li> <li>• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</li> </ul>

<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;</li> <li>• площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>
<p><b>Архитектурно-строительные требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м;</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>
<p><b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющие деревья и кустарники;</li> <li>• С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения;</li> <li>• Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения;</li> <li>• Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. –должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.</li> </ul>

## **2. Зона планируемого размещения предприятий III класса санитарной классификации – ПЗп**

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны планируемого размещения предприятий III класса санитарной классификации, в том числе:

-за границами населенных пунктов – 1 участок (отражен на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»)

<p><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<p>Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м., в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники; Производство по производству растительных масел;</li> <li>• свинофермы до 4 тыс. голов;</li> <li>• фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.</li> <li>• фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов;</li> <li>• фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров;</li> <li>• производство по производству растительных масел;</li> <li>• объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;</li> <li>• открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;</li> <li>• склады, перегрузка и хранение утильсырья;</li> <li>• склады горюче-смазочных материалов;</li> <li>• хозяйства с содержанием животных (свинарники, питомники, конюшни, зверофермы).</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• гаражи служебного транспорта;</li> <li>• гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• площадки для сбора мусора;</li> <li>• сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• общественные зеленые насаждения;</li> <li>• объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul> <p>реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.</p>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• автозаправочные станции;</li> <li>• санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;</li> <li>• отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;</li> <li>• киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;</li> <li>• площадки транзитного транспорта с местами хранения</li> </ul>

	автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; • автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	• Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м;</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>
<b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники;</li> <li>• С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения;</li> <li>• Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения;</li> <li>• Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. –должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.</li> </ul>

### **3. Зона размещения предприятий IV класса санитарной классификации – П4**

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны размещения предприятий IV класса санитарной классификации, в том числе:

- за границами населенных пунктов - 4 участка, (отражены на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);
- в населенном пункте – поселок Карандеевка - 1 участок;

Описание прохождения границ участков размещения предприятий IV класса санитарной классификации:

Населенный пункт поселок Карандеевка

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
П4/2/1	Граница зоны проходит от точки 12 на восток до точки 7, затем на юго-запад до точки 8, поворачивает и следует на северо-запад вдоль жилой застройки до точки

## Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;</li> <li>• мастерские по ремонту сельхозтехники;</li> <li>• Склады горюче-смазочных материалов;</li> <li>• Склады и открытые места разгрузки зерна.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора ;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м;</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>
<b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п3.9);</li> <li>• Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники;</li> <li>• С целью снижения вредного влияния на окружающую среду организация санитарных разрывов между промышленными и жилыми территориями, разработка проектов санитарно защитных зон;</li> <li>• Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском;</li> <li>• Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.</li> </ul>

#### **4. Зона планируемого размещения предприятий IV класса санитарной классификации – П4п**

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны планируемого размещения предприятий IV класса санитарной классификации, в том числе:

-за границами населенных пунктов - 1 участок, (отражен на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);

#### **Градостроительный регламент**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<p>Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;</li> <li>• мастерские по ремонту сельхозтехники;</li> <li>• Склады горюче-смазочных материалов;</li> <li>• Склады и открытые места разгрузки зерна.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м;</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>
<b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п3.9);</li> <li>• Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники;</li> <li>• С целью снижения вредного влияния на окружающую среду организация санитарных разрывов между промышленными и жилыми территориями, разработка проектов санитарно защитных зон;</li> <li>• Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском;</li> <li>• Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.</li> </ul>

## 5. Зона размещения предприятий V класса санитарной классификации – П5

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



в населенном пункте село Никольское 2-е - 1 участок;

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

Населенный пункт село Никольское 2-е

Номер участка зоны	Картографическое описание границ
П5/1/1	Граница зоны проходит от точки 91 на северо-восток вдоль дороги до точки 75, в общем юго-восточном направлении до точки 79, на юг вдоль границы населенного пункта до точки 81, затем в общем юго-западном направлении вдоль дороги до точки 87, на северо-запад до исходной точки

Градостроительный регламент

Основные виды разрешенного использования	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в т.ч.:</li> <li>• Производство по розливу воды;</li> <li>• Производство бондарных изделий из готовой клепки.</li> <li>• Производство рогожно-ткацкое.</li> <li>• Производство по консервированию древесины солевыми и водными растворами (без солей мышьяка) с суперобмазкой.</li> <li>• Сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски.</li> <li>• Производства трикотажные и кружевные.</li> <li>• Производство ковров.</li> <li>• Производство обоев.</li> <li>• Производства по мелкосерийному выпуску обуви из готовых материалов с использованием водорастворимых клеев.</li> <li>• Овоще-, фруктохранилища.</li> <li>• Производство макарон.</li> <li>• Производство колбасных изделий, без копчения.</li> <li>• Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки.</li> <li>• Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые.</li> <li>• Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 тонн.</li> <li>• Производство виноградного сока.</li> <li>• Производство фруктовых и овощных соков.</li> <li>• Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению).</li> <li>• Производства по доготовке и розливу вин.</li> <li>• Производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций.</li> <li>• Производство майонезов.</li> <li>• Производство пива (без солодовен).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.</li> <li>• Материальные склады.</li> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.</li> <li>• Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.</li> <li>• Голубятни.</li> <li>• Открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.).</li> <li>• Участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и др.</li> <li>• Склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.</li> <li>• Участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки).</li> <li>• Участки разгрузки и погрузки рефрижераторных судов и вагонов.</li> <li>• Склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</li> <li>• Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• Аптеки;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</li> <li>• Ветеринарные приемные пункты;</li> <li>• Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный - 400 кв.м;</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>

**6. Зона планируемого размещения предприятий V класса санитарной классификации – П5п**

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

- за границами населенных пунктов - 1 участок, (отражен на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);

**Градостроительный регламент**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в т.ч.:</li> <li>• Производство по розливу воды;</li> <li>• Производство бондарных изделий из готовой клепки.</li> <li>• Производство рогожно-ткацкое.</li> <li>• Производство по консервированию древесины солевыми и водными растворами (без солей мышьяка) с суперобмазкой.</li> <li>• Сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски.</li> <li>• Производства трикотажные и кружевные.</li> <li>• Производство ковров.</li> <li>• Производство обоев.</li> <li>• Производства по мелкосерийному выпуску обуви из готовых материалов с использованием водорастворимых клеев.</li> <li>• Овоще-, фруктохранилища.</li> <li>• Производство макарон.</li> <li>• Производство колбасных изделий, без копчения.</li> <li>• Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке</li> </ul>
---	---

	<p>мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые.</li> <li>• Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 тонн.</li> <li>• Производство виноградного сока.</li> <li>• Производство фруктовых и овощных соков.</li> <li>• Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению).</li> <li>• Производства по доготовке и розливу вин.</li> <li>• Производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций.</li> <li>• Производство майонезов.</li> <li>• Производство пива (без солодовен).</li> <li>• Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.</li> <li>• Материальные склады.</li> <li>• Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.</li> <li>• Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.</li> <li>• Голубятни.</li> <li>• Открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.).</li> <li>• Участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и др.</li> <li>• Склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.</li> <li>• Участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки).</li> <li>• Участки разгрузки и погрузки рефрижераторных судов и вагонов.</li> <li>• Склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные зеленые насаждения</li> <li>• Объекты гражданской обороны,</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автозаправочные станции;</li> </ul>

<b>использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>• Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</li> <li>• Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>• Аптеки;</li> <li>• Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>• Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</li> <li>• Ветеринарные приемные пункты;</li> <li>• Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>• Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный - 400 кв.м,</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 50м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</li> </ul>

## Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

### 1. Зона инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта – Т1

На территории Никольского сельского поселения выделяется 3 участка зоны инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта, которые отражены на «Схеме градостроительного зонирования территории».

Градостроительный регламент

Данный градостроительный регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны Т1, не занятых линейными объектами

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;</li> <li>• Посты ГИБДД;</li> <li>• Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);</li> <li>• Остановочные павильоны;</li> <li>• Автостанции.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гостиницы;</li> <li>• Предприятия общественного питания и торговли;</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гостевые автостоянки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта;</li> <li>• В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: <ul style="list-style-type: none"> <li>-объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);</li> <li>-отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса);</li> </ul> </li> <li>• Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: <ul style="list-style-type: none"> <li>-изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;</li> <li>-уширение проезжей части перед перекрестками;</li> </ul> </li> <li>• В пределах придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания владельцев автотранспортных средств и пассажиров;</li> <li>• Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный – 0,2 га,</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей 2;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%</li> </ul>
<p><b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов;</li> <li>• От наземных автостоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам.</li> </ul>

## 2. Зона инфраструктуры железной дороги Т2

На территории Никольского сельского поселения выделяется участок зоны инфраструктуры железной дороги, отраженный на «Схеме градостроительного зонирования территории».

### Градостроительный регламент

Данный градостроительный регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны Т2, не занятых линейными объектами

<p><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вокзалы, станционные залы ожидания, кассовые залы;</li> <li>• Привокзальные гостиницы;</li> <li>• Привокзальные объекты торговли и общественного питания;</li> <li>• Амбулатории; железнодорожные больницы;</li> <li>• Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;</li> <li>• Транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг;</li> <li>• Жилые дома для работников железной дороги;</li> <li>• Складские помещения;</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные туалеты;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul>

<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный – 0,1 га,</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей 2;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%</li> </ul>
--	---

### 3. Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ

Градостроительный регламент

Данный градостроительный регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ, не занятых линейными объектами.

<p><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;</li> <li>• Посты ГИБДД;</li> <li>• Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);</li> <li>• Станции технического обслуживания легковых автомобилей;</li> <li>• Остановочные павильоны;</li> <li>• Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;</li> <li>• Автобусные парки;</li> <li>• Автокомбинаты;</li> <li>• Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;</li> <li>• Таксомоторный парк;</li> <li>• Станции технического обслуживания автомобилей;</li> <li>• Мойки автомобилей;</li> <li>• Транспортные агентства по предоставлению транспортных услуг;</li> <li>• Гаражи, автостоянки.</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>• Общественные туалеты;</li> <li>• Объекты гражданской обороны;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гостиницы;</li> <li>• Предприятия общественного питания и торговли;</li> <li>• Торговые центры, специализированные автосалоны;</li> <li>• Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта;</li> <li>• Гостевые автостоянки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах</li> </ul>
<b>Архитектурно-строительные требования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта);</li> <li>• В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: <ul style="list-style-type: none"> <li>- объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);</li> <li>- отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса);</li> </ul> </li> <li>• Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; уширение проезжей части перед перекрестками;</li> <li>• В пределах придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания владельцев автотранспортных средств и пассажиров;</li> <li>• Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время;</li> <li>• При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 400,0 кв.м</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в</li> </ul>

<b>разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м, для размещения объекта инженерной инфраструктуры – 0,5м; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельное количество этажей - 2;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%</li> </ul>
---	--

### **Статья 23. Зоны сельскохозяйственного использования:**

#### **1. Зона земель сельскохозяйственного назначения - СХ1**

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

#### **2. Зона сельскохозяйственного использования - СХ2**

На территории Никольского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяются участки зоны для сельскохозяйственного использования, в том числе:

- в населенном пункте – село Никольское 2-е - 2 участка;
- в населенном пункте – хутор Раздольный - 3 участка;
- в населенном пункте – хутор Соколовский - 2 участка;
- в населенном пункте – хутор Хренище - 3 участка;

Описание прохождения границ зоны для сельскохозяйственного использования:

В населенном пункте село Никольское 2-е

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
СХ2/1/1	Граница зоны проходит от точки 75 на северо-восток вдоль дороги до точки 46, на юг до точки 50, на запад и юго-восток вдоль границы населенного пункта до точки 79, далее в общем северо-западном направлении вдоль производственной зоны до исходной точки
СХ2/1/2	Граница зоны проходит от точки 34 на северо-восток до точки 33, затем на юго-восток вдоль границы населенного пункта до точки 112, на юг до точки 111, далее на северо-запад вдоль дороги до исходной точки

В населенном пункте хутор Раздольный

<b>Номер участка зоны</b>	<b>Картографическое описание</b>
СХ2/3/1	Граница зоны проходит от точки 1 в общем юго-восточном направлении вдоль огородов до точки 11, на юг вдоль границы населенного пункта до точки 13, в общем северо-западном направлении до точки 22, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
СХ2/3/2	Граница зоны проходит от точки 23 в общем западном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 28, на юго-запад вдоль дороги до точки 34, на северо-запад до точки 40, на северо-восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки
СХ2/3/3	Граница зоны проходит от точки 42 на юго-восток вдоль дороги до точки 48, на юг до точки 55, затем поворачивает и следует на северо-запад вдоль границы населенного пункта до точки 56, далее в общем северном направлении до исходной точки

В населенном пункте хутор Соколовский

Номер участка зоны	Картографическое описание
СХ2/4/1	Граница зоны проходит от точки 79 на юго-восток вдоль огородов до точки 39, на юго-запад до точки 42, на юго-восток до точки 8, затем вдоль производственной зоны в общем западном направлении до точки 1, на север вдоль границы населенного пункта до точки 49, на северо-восток до точки 50, далее в общем северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до исходной точки
СХ2/4/2	Граница зоны проходит от точки 57 на восток до точки 64, затем на юго-восток вдоль огородов до точки 125, на запад до точки 72, проходит на северо-запад вдоль границы населенного пункта до точки 73, вдоль дороги до исходной точки

В населенном пункте хутор Хренище

Номер участка зоны	Картографическое описание
СХ2/4/1	Граница зоны проходит от точки 101 в общем северо-восточном направлении вдоль границы населенного пункта до точки 95, на юг до точки 96, затем поворачивает и следует на запад вдоль огородов до исходной точки
СХ2/4/2	Граница зоны проходит от точки 109 в общем юго-западном направлении вдоль огородов до точки 128, затем на северо-запад в основном вдоль границы населенного пункта до точки 134, на северо-восток до точки 105, на юго-восток до точки 106, затем на северо-восток до точки 107, далее на юго-восток вдоль дороги до исходной точки
СХ2/4/3	Граница зоны проходит от точки 139 в общем юго-западном направлении вдоль огородов до точки 144, в том же направлении вдоль границы населенного пункта до точки 146, на северо-восток до точки 137, затем на восток вдоль границы населенного пункта до исходной точки

Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Поля и участки для выращивания; сельхозпродукции;</li> <li>• Луга, пастбища;</li> <li>• Огороды;</li> <li>• Личные подсобные хозяйства;</li> <li>• Теплицы;</li> <li>• Коллективные сараи для содержания скота и птицы.</li> <li>• Общее пользование водными объектами</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подъезды, проезды, разворотные площадки;</li> <li>• Временные стоянки автотранспорта;</li> <li>• Хозяйственные постройки;</li> <li>• Туалеты;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Защитные лесополосы.</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.</li> <li>• Общественные зеленые насаждения (парк, сквер, аллея,</li> </ul>

	сад)
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 400,0 кв.м;</li> <li>- максимальный – 5000,0 кв.м;</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 6 м;</li> <li>• Предельное количество этажей - 1;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%</li> </ul>

## Статья 24. Зоны рекреационного назначения

### 1. Зона общественных рекреационных территорий (парков, скверов, бульваров) - P1

На территории Никольского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяются участки зоны общественных рекреационных территорий, в том числе:

- в населенном пункте – село Никольское 2-е – 1 участок.

Описание прохождения границ зоны общественных рекреационных территорий:

В населенном пункте село Никольское 2-е

Номер участка зоны	Наименование объекта
P/1/1	Граница зоны проходит от точки 53 на юго-запад вдоль дороги до точки 58, на северо-запад до точки 61, в общем северном направлении вдоль огородов до точки 68, далее в общем восточном направлении вдоль жилой застройки до точки 52, на юго-восток вдоль дороги до исходной точки

Градостроительный регламент

Данный градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков в границах территориальной зоны P1, не относящихся к территории общего пользования.

2. она планируем ого размещен	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Парки, сады, скверы;</li> <li>• Здания, строения, сооружения</li> </ul>
	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты улично-дорожной сети и пешеходных тротуаров;</li> <li>• Набережные;</li> <li>• Береговые полосы водных объектов;</li> <li>• Малые архитектурные формы</li> </ul>
	<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный – 200,0 кв.м</li> </ul> </li> <li>• Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;</li> <li>• Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</li> </ul>

## ия общественных рекреационных территорий (парков, скверов, бульваров) - Р1п

На территории Никольского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяются участки зоны планируемого размещения общественных рекреационных территорий, в том числе:

- за границами населенного пункта – 1 участок (отражен на «Схеме градостроительного зонирования Коденцовского сельского поселения»);
- в населенном пункте – поселок Карандеевка – 1 участок;
- в населенном пункте – хутор Соколовский – 1 участок;
- в населенном пункте – хутор Хренище – 2 участка.

Описание прохождения границ зоны планируемого размещения общественных рекреационных территорий:

В населенном пункте поселок Карандеевка

Номер участка зоны	Наименование объекта
Р1п/2/1	Граница зоны проходит от точки 14 на северо-восток вдоль дороги до точки 25, на юг до точки 26, затем на юго-запад вдоль жилой застройки до точки 28, на север до исходной точки

В населенном пункте хутор Соколовский

Номер участка зоны	Наименование объекта
Р1п/4/1	Граница зоны проходит от точки 24 на северо-восток до точки 25, затем на юго-восток до точки 26, на юго-запад вдоль дороги до точки 27, на северо-запад вдоль жилой застройки до исходной точки

В населенном пункте хутор Хренище

Номер участка зоны	Наименование объекта
Р1п/5/1	Граница зоны проходит от точки 1 в общем юго-восточном направлении вдоль дороги до точки 18, на юго-запад до точки 20, на северо-запад до точки 24, на северо-запад вдоль границы населенного пункта до исходной точки
Р1п/5/2	Граница зоны проходит от точки 25 в общем юго-восточном направлении до точки 28, на юго-запад до точки 31, на северо-запад до точки 33, на северо-восток вдоль дороги до исходной точки

### Градостроительный регламент

Данный градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков в границах территориальной зоны Р1п, не относящихся к территории общего пользования.

<b>Основные разрешенного использования</b>	<b>виды</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Парки, сады, скверы;</li><li>• Здания, строения, сооружения</li></ul>
<b>Вспомогательные разрешенного использования (установленные основным)</b>	<b>виды к</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Объекты улично-дорожной сети и пешеходных тротуаров;</li><li>• Набережные;</li><li>• Береговые полосы водных объектов;</li><li>• Малые архитектурные формы</li></ul>

<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный – 200,0 кв.м</li> <li>• Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;</li> <li>• Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</li> </ul>
--	---

### 3. Зона общественных пляжей – Р2

На территории Никольского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется участок зоны пляжей в частности:

за границей населенных пунктов 2 участка (отражены на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);

#### Градостроительный регламент

<p><b>Основные виды разрешенного использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здания и сооружения для размещения служб спасения на водах, охраны и наблюдения,</li> <li>• Навесы</li> <li>• Физкультурно-спортивные сооружения не требующие установления санитарно-защитной зоны</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения</li> </ul>
<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты благоустройства</li> <li>• Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный – 200,0 кв.м</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 1 м;</li> <li>• Предельное количество этажей - 3;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного</li> </ul>

**Статья 25. Зоны режимных объектов ограниченного доступа****1. Зона режимных объектов ограниченного доступа, в том числе ГИБДД – СР1.**

На территории Никольского сельского поселения выделяются участки зоны режимных объектов ограниченного доступа, в том числе:

за границей населенных пунктов 1 участок (отражен на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);

**Градостроительный регламент**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)</li> <li>• Военные организации, учреждения и другие объекты;</li> <li>• Отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;</li> <li>• СИЗО, приемники-распределители;</li> <li>• Пожарные депо;</li> <li>Хранилища, склады и иные аналогичные объекты</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,</li> <li>• Гаражи служебного транспорта,</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Благоустройство территорий</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Индивидуальные жилые дома, жилые дома многоквартирные;</li> <li>• Общежития, гостиницы;</li> <li>• Культовые здания и сооружения</li> <li>• Объекты торговли и общественного питания;</li> <li>• Клубные учреждения;</li> <li>• Спортивные сооружения;</li> <li>• Амбулатории, стационары, иные объекты медико-санитарного назначения</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,</li> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Гаражи служебного транспорта, гостевые автостоянки,</li> <li>• Площадки для сбора мусора</li> <li>• Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы</li> <li>• Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> </ul>
<b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - максимальный – 2,0 га;</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;</li> </ul>

<b>капитального строительства</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению</li> </ul>
-----------------------------------	---

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СР1 устанавливаются в каждом конкретном случае с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

## **Статья 26. Зоны специального назначения**

### **1. Зона размещения объектов специального назначения (кладбищ) – СН1**

На территории Никольского сельского поселения выделяются зоны размещения объектов специального назначения (кладбищ), в том числе:

- за границами населенного пункта – 3 участка (отражены на «Схеме градостроительного зонирования Никольского сельского поселения»);
- в населенном пункте - село Никольское 2-е – 1 участок;

Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов специального назначения (кладбищ):

Населенный пункт село Никольское 2-е

Номер участка зоны	Картографическое описание
СН1/1/1	Граница зоны проходит от точки 46 в общем восточном направлении до точки 48, на юго-восток вдоль границы населенного пункта до точки 49, затем на юго-запад до точки 50, на север до исходной точки

Градостроительный регламент

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Действующие кладбища;</li> <li>• Кладбища, закрытые на период консервации;</li> <li>• Объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>• Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;</li> <li>• Административные здания кладбищ;</li> </ul>
---	---



<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;</li> <li>• Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>• Гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>• Площадки для сбора мусора;</li> <li>• Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</li> <li>• Общественные туалеты;</li> <li>• Благоустройство территорий.</li> </ul>
<p><b>Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные размеры земельных участков: - минимальный – 400,0 кв.м</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м;</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 10 м;</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%</li> </ul>
<p><b>Строительные требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектирование кладбищ организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ.</li> </ul>
<p><b>Санитарно-гигиенические и экологические требования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Благоустройство и озеленение территории;</li> <li>• Площадь зеленых насаждений(деревьев и кустарников)должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища;</li> <li>• В водоохраных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.</li> </ul>

Общие требования к размещению кладбищ:

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- первой зоны санитарной охраны курортов;
- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;
- не затопляться при паводках;
- иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
- иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;
- располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

## **Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования**

### **1. Зона водных объектов общего пользования – В1**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами. 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 субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п.7, статьи 36 Градостроительного кодекса РФ)

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

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

#### **1.1 Зоны охраны объектов культурного наследия**

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 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 (п.1, ч.4, ст.36 Градостроительного Кодекса).

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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.

Границы территории объекта культурного наследия определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Воронежской области. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

Согласно статье 34.1 «Защитные зоны объектов культурного наследия» указанного федерального закона:

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

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного

наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

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

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

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

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

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном ст.34 федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

На территории поселения расположено 6 объектов культурного наследия, в том числе 4 выявленных памятников археологии.

№ п/п	Наименование ОКН согласно нормативному правовому акту	Датировка ОКН согласно нормативному правовому акту	Нормативный правовой акт	Местонахождение ОКН
1	Курганная группа 4 у пос. Заречный	Эпоха бронзы	Р № 510, п. 246	Никольское сельское поселение Городское поселение – город Бобров
2	Курганный могильник у подсобного хозяйства санатория им. Цюрупы	не ясна	Р № 510, п. 274	Никольское сельское поселение
3	Поселение 1 у х. Хренище	эпоха бронзы		Никольское сельское поселение
4	Поселение 2 у х. Хренище	эпоха бронзы		Никольское сельское поселение
5	Поселение 3 у х. Хренище	эпоха бронзы		Никольское сельское поселение
6	Курганная группа у п. Карандеевка	не ясна		Никольское сельское поселение

Принятые сокращения:

Р - региональная категория охраны памятника;

Р №510 – Объект культурного наследия регионального значения, принят на охрану постановлением администрации Воронежской области от 18.04.94 г. № 510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области».

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

В соответствии с статьей 36 п. 6 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

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 субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, п. 7 Градостроительного кодекса РФ).

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.13.95г. №33-ФЗ, Постановлением Администрации Воронежской области №500 от 28.05.98г. «О памятниках природы на территории Воронежской области». Не допускается изменение ландшафта, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов.

На территориях памятников природы запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности памятников природы.

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

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

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

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

На территории Никольского сельского поселения, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

### **1.3 Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

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

#### **1. Параметры зоны:**

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

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере 50 метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ограничения деятельности:

В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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

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

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

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

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

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

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

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

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

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

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

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

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

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

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

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

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

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

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

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

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

## 2. Режим территории санитарно-защитной зоны

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

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

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

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

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

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

- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

### 1.6 Санитарно-защитные зоны кладбищ

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

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

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:
  - 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);
  - 300 м - при площади кладбища до 20 га;
  - 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;
- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;
- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

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

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

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

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

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

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

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

### **1.7 Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

На территории Никольского сельского поселения расположен один действующий скотомогильник, планируется строительство нового скотомогильника, который будет расположен за границами населенных пунктов сельского поселения.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **Примечания:**

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

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

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

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

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

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

Кроме того, устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- от сливных станций - 300 м;
- от шламонакопителей - в зависимости от состава и свойств шлама по согласованию с органами Роспотребнадзора;
- от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории - не менее 100 м.

## **2. Ограничения инженерно-транспортных коммуникаций**

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

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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

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

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

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

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
- в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;
- г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

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

### **2.3 Охранные зоны магистральных трубопроводов**

Охранные зоны устанавливаются:

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

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

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

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

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

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

Режим использования охранной зоны:

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

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

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

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

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

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

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

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

а) возводить любые постройки и сооружения;

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

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

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

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

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

## 2.4 Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

## 1. Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 м

300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

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

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

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих

расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

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

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

Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

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

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

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

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.1 Зоны подтопления**

Защита от подтопления должна включать в себя:

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

- водоотведение;

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

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

### **3.2 Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

### **3.3 Территории подверженные экзогенным геологическим процессам**

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

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

### **3.4 Карстовые проявления**

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

В состав планировочных мероприятий входят:

- специальная компоновка функциональных зон, трассировка магистральных улиц и сетей при разработке планировочной структуры с максимально возможным обходом карстоопасных участков и размещением на них зеленых насаждений;
- разработка инженерной защиты территорий от техногенного влияния строительства на развитие карста;
- расположение зданий и сооружений на менее опасных участках за пределами участков I - II категорий устойчивости относительно интенсивности карстовых провалов, а также за пределами участков с меньшей интенсивностью (частотой) образования провалов, но со средними их диаметрами больше 20 м (категория устойчивости А).

К водозащитным мероприятиям относятся:

- тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;
- мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, в особенности агрессивных;
- недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль качества работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

### **3.5. Нарушенные территории.**

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

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

## **Статья 29. Зоны (территории) лесов**

### **1. Территория земель лесного фонда – Л1.**

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