**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**ЧЕРНАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 20.09.2018 № 134

с.Чернавка

|  |
| --- |
| О проекте решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения«Об утверждении Правил землепользования изастройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» |

 В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Уставом Чернавского сельского поселения, Совет народных депутатов Чернавского сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Принять проект муниципального правового акта «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» (Приложение № 1).

2. Назначить и провести публичные слушания в 10 ч. 22.10.2018 г. в здании администрации Чернавского сельского поселения по адресу: Воронежская область, Панинский район, с.Чернавка, ул. Пролетарская д. 3«а» по проекту муниципального правового акта «Об утверждении Правил землепользования и застройки

Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области»

3. Утвердить оргкомитет по подготовке и проведению публичных слушаний в следующем составе:

– Неруцков О.В. – глава Чернавского сельского поселения;

– Быкова Ю. А. – главный бухгалтер администрации Чернавского сельского поселения;

– Мухин С.А..-депутат Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения;

– Калинаичева Т.М.-депутат Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения;

4. Утвердить порядок учета предложений и участия граждан в обсуждении вопроса «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» (Приложение № 2).

5. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании «Чернавский муниципальный вестник».

6. Настоящее решение вступает в силу после опубликования.

Глава Чернавского сельского поселения О.В.Неруцков

 Приложение № 1

 к Решению Совета народных депутатов

 Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района

 от « » 2018 года №

 **ПРОЕКТ**

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**ЧЕРНАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТ**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_

«Об утверждении Правил землепользования и

застройки Чернавского сельского поселения Панинского

муниципального района Воронежской области»

 В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Уставом Чернавского сельского поселения, Совет народных депутатов Чернавского сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1.Утвердить Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского района Воронежской области.

2. Опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании Чернавского сельского поселения «Чернавский муниципальный вестник»

3.Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

4.Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Глава Чернавского сельского поселения О.В.Неруцков

Приложение № 2
 к решению Совета народных депутатов
 Чернавского сельского поселения
 от 20 сентября 2018 г. № 134

**Порядок учета предложений и участия граждан в обсуждении проекта решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области»**

 В целях предоставления жителям Чернавского сельского поселения возможности для участия в обсуждении и доработки проекта решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области»,  проект решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» публикуется в «Чернавском муниципальном вестнике» и на официальном сайте администрации.

  Совет народных депутатов Чернавского  сельского поселения Панинского муниципального района обращается к жителям Чернавского сельского поселения с просьбой направлять свои предложения в проект решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» в письменном виде по прилагаемой форме в комиссию по подготовке проекта решения не позднее 21.10.2018 года по адресу: с.Чернавка ул. Пролетарская д.3А Совет народных депутатов Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района (администрация) телефон 8 (47344) 3-83-21.

        Все поступившие предложения обязательно будут рассмотрены вышеназванной комиссией с участием лиц, направивших предложения.

**Форма предложений**

**в проект решения Совета народных депутатов**

**Чернавского сельского поселени**я

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ф.И.О.,  адрес места жительства, № телефона гражданина, направившего предложения | Текст проекта решения Совета народных депутатов сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области», или текст проекта норматива (приложение) | Предлагаемая редакция в проект решения Совета народных депутатов Чернавского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения Панинского муниципального района Воронежской области», или предлагаемая редакция в проект приложения  | Перечень законодательных актов, на основании которых предлагается внести изменения или дополнения |
|   | ст. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_п. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_абзац № \_\_\_\_\_\_\_\_\_Изложение текста: | ст. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_п. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_абзац № \_\_\_\_\_\_\_\_\_Изложение текста: | №, дата и полное наименование Закона, номера статей, пунктов, подпунктов, абзацев и т.д. |
| Подпись лица, направившего предложение                                                    Ф./И./О./ |

Приложение 1

к решению Совета народных депутатов

Чернавского сельского поселения

Панинского муниципального района

 Воронежской области

 от \_\_\_\_\_\_\_2018 г. № \_\_\_

**Проект**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**чернавского СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**панинского муниципального района**

**Воронежской области**

**(новая редакция)**

**Содержание**

**правил землепользования и застройки**

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧЕРНАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 7**

**1.** **ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЧЕРНАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 7**

**Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Чернавского сельского поселения** 7

**Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Чернавского сельского поселения и их определения** 8

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки** 10

**Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки** 11

**Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения** 12

**Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов** 15

**Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам** 16

**Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам** 16

**Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 17

**2.** **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО ТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 18**

**Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 18

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 19

**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства** 20

**3.** **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 21**

**Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории** 21

**4.** **ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 22**

**Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 22

**5.** **ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 23**

**Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Чернавского сельского поселения** 23

**6.** **ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 25**

**Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Чернавского сельского поселения.** 25

**РАЗДЕЛ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 26**

**Статья 17. Состав и содержание карт градостроительного зонирования** 26

**РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 27**

**Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон** 27

**Статья 19. Жилые зоны** 30

**Статья 20. Общественно-деловые зоны** 35

**Статья 21. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** 45

**Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования** 49

**Статья 23. Зоны рекреационного назначения** 67

**Статья 24. Зоны специального назначения** 72 72

 **Статья 25. Зоны, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты**  72

**Статья 26. Зоны с особыми условиями использования территории и иные зоны с особыми условиями использования земельных участков** 78

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

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

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

1. Правила землепользования и застройки Чернавского 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 Панинского муниципального района, Чернавского сельского поселения, Генеральным планом Чернавского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят на территории Чернавского 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 Чернавского 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, Панинского муниципального района, Чернавского 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 Чернавского сельского поселения.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и** **застройки Чернавского 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 и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**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 возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

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

1. К полномочиям Совета народных депутатов Чернавского 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 Чернавского 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 Чернавского 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 Чернавского сельского поселения, депутаты Совета народных депутатов Чернавского 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 Панинского 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 Чернавского сельского поселения устанавливаются следующие территориальные зоны:

**Жилые зоны:**

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж1**;

**Общественно-деловые зоны:**

- Многофункциональная общественно-деловая зона – **ОД;**

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

- Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры – **ИТ**;

- Зона внешнего транспорта – **Т1;**

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

**-** Зона сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения – **СХ**;

- Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов – **СХ1**;

- Зона сельскохозяйственного производства – **СХ2**;

**Зоны рекреационного назначения:**

- Зона рекреационных территорий - **Р1**;

**Зоны специального назначения:**

- Зона ритуальной деятельности – **СН1**;

- Зона хранения и переработки биологических отходов **– СН2;**

**Зоны, для которых градостроительный регламент не устанавливается:**

- Территории земель лесного фонда – **ЛФ;**

- Земли, покрытые поверхностными водами **– В.**

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 Панинского 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, 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; в границах территорий общего пользования; предназначенные для размещения линейных объектов и (или) 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 (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, 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.

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

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) градостроительный 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 водоохранных 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 Чернавского 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 Чернавского 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 Чернавского 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).

1. **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 Чернавского сельского поселения.

По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором.

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. На основании указанных рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

**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. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

1. **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 Чернавского 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 Панинского муниципального района, генерального плана Чернавского 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 Чернавского сельского поселения.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Чернавского 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 Чернавского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1. **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 Чернавского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проекту Правил землепользования и застройки Чернавского 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 Чернавского сельского поселения.

1. **ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ** **В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

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 Панинского 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 Чернавского 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 Чернавского 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.

1. **ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

**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, а также границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из сводной карты всей территории поселения и фрагментов карты по числу населенных пунктов поселения:

фрагмент 1: Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта - село Чернавка

фрагмент 2: Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов - поселок Щербачевка, поселок Новопокровка

фрагмент 3: Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта – село Александровка 2-я

фрагмент 4: Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта – поселок Алексеевка

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 Чернавка, 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.

**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 Чернавского 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).

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

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;

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

- 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 (электроподстанции 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 и 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.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии со следующими документами:

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания»;

СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003);

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;

Свод правил по проектированию и строительству СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 декабря 1999 г. № 92);

«Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области» приказом управления архитектуры градостроительства Воронежской области от 29.03.2016 № 45-01-04/41;

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, ограждения, объекты религиозного назначения.

Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений.

**Статья 19. Жилые зоны**

**19.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж 1**

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

в населенном пункте село Чернавка – 4 участка;

в населенном пункте поселок Щербачовка – 3 участка;

в населенном пункте поселок Новопокровка – 1 участок;

в населенном пункте село Александровка 2-я – 1 участок;

в населенном пункте поселок Алексеевка– 1 участок.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | - индивидуальные жилые дома;- индивидуальные гаражи и подсобные сооружения;- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 300 /5000 кв. м3 этажа (включая мансардный)13 м3 м 50%  | Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.Минимальное расстояние до границ земельного участка:от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;от стволов: высокорослых деревьев – 4 м;от стволов среднерослых деревьев – 2м;от кустарников – 1 м.от постройки для содержания скота и птицы – 4м.Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- содержание сельскохозяйственных животных- производство сельскохозяйственной продукции |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- спортивные и детские площадки, площадки отдыха; | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границы земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м.3 этажа (включая мансардный)13 м3 м50% |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - малоэтажные многоквартирные жилые дома;- индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;- спортивные и детские площадки, площадки отдыха;- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; | -минимальная/максимальная площадь земельных участков  - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 300 /10000 кв. м4 этажа (включая мансардный)15 м 3 м; 1м - для гаражей и вспомогательных сооружений40%  |  |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | - объекты капитального строительства, предназначенные для социального (3.2), бытового обслуживания (3.3), амбулаторно-поликлинического обслуживания (3.4.1), - объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1), - объекты культурного (3.6) и религиозного использования (3.7), амбулаторного ветеринарного обслуживания;- объекты делового управления (4.1);- рынки (4.3), магазины (4.4)- предприятия общественного питания (4.6) и гостиничного обслуживания (4.7)- объекты обслуживание автотранспорта (4.9) | -минимальная/максимальная площадь земельного участка- максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)- минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения  от площади земельного участка | 500/5000 кв. м;3 этажа15 м3 м60%15 % | Допускается в случае, если размещение этих объектов капитального строительства связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 13.1 | Ведение огородничества | - осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей -минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м.1 этаж3 м – от некапи-тального жилого строения;1 м – от других построек не подлежит установлению  |  |
| 13.2 | Ведение садоводства | - осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;- размещение хозяйственных строений и сооружений | -минимальная/максимальная площадь земельных участков  - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м.3 этажа (включая мансардный)3 м – от жилого строения;1 м – от других построек 40% |  |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства | -размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);- осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | -минимальная/максимальная площадь земельных участков   | 30/500 кв. м.; |  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАУСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ И УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; -трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;- здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 1/50 000 кв. м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| 12.0 | Общее пользование территории | - автомобильные дороги в границах населенных пунктов; - пешеходные тротуары;- пешеходные переходы; - парки, скверы, бульвары, площади, набережные и другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |
| --- |
| **Вид ограничения** |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.1 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.8 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах защитных или охранных зон объектов культурного назначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.7 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в зонах 1% затопления действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.9 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон объектов спецназначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.2 настоящих Правил |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. |
| Для участков, на которых расположены источники питьевого водоснабжения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.6 настоящих Правил |

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. В сложившейся индивидуальной жилой застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей *(заверяется нотариально)* составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома,

1,5 м - для двухэтажного жилого дома,

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

1. При реконструкции объектов капитального строительства в сложившейся застройке предельные параметры разрешенного строительства принимаются по фактическому положению, в случае если минимальные отступы реконструируемого объекта капитального строительства от границ земельного участка менее отступов, указанных в п. 1.
2. Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.
3. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, возможно если площадь таких помещений не превышает 15% общей площади помещений дома.

**Статья 20. Общественно-деловые зоны**

**20.1 Многофункциональная общественно-деловая зона – ОД**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки многофункциональной общественно-деловой зоны, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 4 участка;

в населенном пункте поселок Щербачовка – 2 участка.

**Градостроительный регламент**

| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 3.8 | Общественное управление | - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/20 000 кв. м100/50 000 кв. м (для спортивных сооружений)3 м 4 эт15 м 60% 15 % | В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).На территории участков общественно-деловых зданий, предприятий обслуживания, торговых центров, предприятий индустрии развлечений и др. должна быть предусмотрена парковка с расчетным количеством машино-местПредельные размеры земельных участков для размещения гостиниц при числе мест гостиницы:- от 25 до 100 мест - 55 кв. м. на 1 место;- от 100 до 500 мест - 30 кв. м. на 1 место;- от 500 до 1 000 мест - 20 кв. м. на 1 место;- от 1 000 до 2 000 мест - 15 кв. м. на 1 место |
| 4.1 | Деловое управление | - объекты капитального строительства для размещения органов управления производством, торговлей, деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями |
| 3.2 | Социальное обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи;- отделения почты и телеграфа;- объекты для размещения общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций, клубов по интересам; |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро) |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | - объекты капитального строительства для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты) |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 3.6 | Культурное развитие  | - объекты капитального строительства для размещения музеев, выставочных залов, домов культуры, библиотек, кинозалов;- устройство площадок для празднеств и гуляний; |
| 5.1 | Спорт  | - спортивные клубы, спортивные залы; площадки для занятия спортом и физкультурой;  |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | объекты капитального строительства для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верхаперекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 400/8000 кв. м.1500/10000 кв. м. (для начального и среднего общего образования)6 м4 эт20 м6050 |
| 4.3 | Рынки | - объекты капитального строительства для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верхаперекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/10 000 кв. м3 м 3 эт15 м60%15 % |
| 4.4 | Магазины | - объекты капитального строительства для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); Размещение объектов капитального строительства предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища). | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/5000 кв. м5 м35 м80 %15 % |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не устанавливаются |  |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | - индивидуальные жилые дома;- индивидуальные гаражи и подсобные сооружения;- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 300 /5000 кв. м3 этажа (включая мансардный)13 м3 м50%  | Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.Минимальное расстояние до границ земельного участка:от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;от стволов: высокорослых деревьев – 4 м;от стволов среднерослых деревьев – 2м;от кустарников – 1 м.от постройки для содержания скота и птицы – 4м.Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- содержание сельскохозяйственных животных- производство сельскохозяйственной продукции |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- спортивные и детские площадки, площадки отдыха; | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границы земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м.3 этажа (включая мансардный)13 м3 м50% |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | - минимальная/максимальная площадь земельных участков  | 30/500 кв. м; |  |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | - минимальная/ максимальная площадь земельного участка -минимальные отступы от границы земельного участка- максимальное количество этажей  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м;1 м;3 этажа15 м80% |  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАУСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 1/50 000 кв. м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| 12.0 | Общее пользование территории | - автомобильные дороги в границах населенных пунктов; - пешеходные тротуары;- пешеходных переходы; - парки, скверы, бульвары, площади, набережные и другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы | - для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования. |  |  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими парковочными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 4/5000 кв. м.1 этаж5 м3 м80%10% |  |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства,**

**устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |
| --- |
| **Вид ограничения** |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.1 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.8 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах защитных или охранных зон объектов культурного назначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.7 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в зонах 1% затопления действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.9 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон объектов спецназначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.2 настоящих Правил |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. |
| Для участков, на которых расположены источники питьевого водоснабжения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.6 настоящих Правил |

**Статья 21. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

**21.1 Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 1 участок;

в населенном пункте поселок Щербачовка – 1 участок;

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | - размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств,- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальный - минимальные размеры земельных участков АЗС с количеством колонок:- на 2 колонки - на 5 колонок - на 7 колонок - предельное количество этажей для основных зданий для вспомогательных максимальный процент застройки в границах земельного участка  - минимальный отступ от границ участка -минимальный отступ от границ участка в целях определения мест допустимого размещения объектов инженерной инфраструктуры  | 100/500 000 кв. м.0,5 га0,1 га0,2 га0,3 га2 этажа1 этаж80% 3 м0,5 м | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.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 сходов пешеходных переходов). |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | - гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, -автозаправочные станции (бензиновые, газовые);- магазины сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;- автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, - мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 4/5000 кв. м.2 этажа10 м3 м60%10% |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 1/5000 кв. м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). |
| 12.0 | Общее пользование территории | Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования. |  |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **Не устанавливаются** |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАУСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ И УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| **Не устанавливаются**  |

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), п.15, Приложение E;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы» (актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*);
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* «Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области» утвержденные приказом управления архитектуры градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид ограничения** | **Участки зоны, на которые накладывается ограничение**  |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. | Все участки зоны. |

**21.2 Зона внешнего транспорта – Т1**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта.

Отображены на карте градостроительного зонирования территории поселения.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | - размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств,- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальный - минимальные размеры земельных участков АЗС с количеством колонок:- на 2 колонки - на 5 колонок - на 7 колонок - предельное количество этажей для основных зданий для вспомогательных максимальный процент застройки в границах земельного участка  - минимальный отступ от границ участка -минимальный отступ от границ участка в целях определения мест допустимого размещения объектов инженерной инфраструктуры  | 100/500000 кв. м.0,5 га0,1 га0,2 га0,3 га2 этажа1 этаж80% 3 м0,5 м | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.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 сходов пешеходных переходов). |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | - гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, -автозаправочные станции (бензиновые, газовые);- магазины сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;- автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, - мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 4/5000 кв. м.2 этажа10 м3 м60%10% |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 1/5000 кв. м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). |
| 12.0 | Общее пользование территории | - размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **Не устанавливаются** |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАУСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ И УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| **Не устанавливаются**  |

 **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид ограничения** | **Участки зоны, на которые накладывается ограничение** |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. | Все участки зоны. |

**Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования**

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

* зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования Чернавского сельского поселения включены:

- зона сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения – СХ;

- зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов – СХ1;

- зона сельскохозяйственного производства – СХ2.

**22.1 Зоны сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения - СХ**

В зону сельскохозяйственного использования включаются земли сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (в соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ).

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с статьей 36 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ). В соответствии со статьей 38 части 1.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Для остальных сельскохозяйственных земель, включенных в зону сельскохозяйственного использования СХ, устанавливается градостроительный регламент.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. *Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с* [*кодами 1.2*](../../%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B1%D1%8C%D1%91%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82.doc#Par47) *-* [*1.6*](../../%D0%92%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B1%D1%8C%D1%91%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82.doc#Par59) | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | **Не устанавливаются** |  |
| 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| 1.17 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 12.3 | Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| 1.13 | Рыбоводство | -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений  | -минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка | **Не устанавливаются** |  |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ И УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДАМ |
| **Не устанавливаются** |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид ограничения** | **Участки зоны, на которые накладывается ограничение**  |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. | Все участки зоны. |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.1 настоящих Правил | Все участки зоны |

**22.2 Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны сельскохозяйственного использования, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 2 участка;

в населенном пункте поселок Щербачовка – 2 участка;

в населенном пункте село Александровка 2-я – 4 участка;

в населенном пункте поселок Алексеевка– 1 участок.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 1.1 | Растениеводство | -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - иные параметры: максимальная высота объектов капитального строительства, отступы от границ земельных участков, процент застройки земельного участка  | 150/500000 кв. м.не подлежат установлению |  |
| 1.12 | Пчеловодство | -осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 1.13 | Рыбоводство | -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| 1.17 | Питомники | -выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 13.1 | Ведение огородничества | -осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур;- размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей некапитальных строений-минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/5000 кв. м.;1 этаж3 м.не подлежит установлению |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **Не устанавливаются** |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ смежных земельных участков, от фронтальной границы участка- максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка. | 4/50000 кв. м.не более 2 этажей не более 20 м3 м5 м60%10% |  |
| 12.0 | Общее пользование территории | -размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |
| --- |
| **Вид ограничения** |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.1 настоящих Правил |
| Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.8 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон объектов спецназначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.2 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в зонах 1% затопления действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.9 настоящих Правил |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. |
| Для участков, на которых расположены источники питьевого водоснабжения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.6 настоящих Правил |

* 1. **Зона сельскохозяйственного производства – СХ2**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны сельскохозяйственного производства, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 2 участка;

в населенном пункте поселок Алексеевка– 1 участок.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 1.7 | Животноводство | - хозяйственная деятельность, связанная с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.*Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с* [*кодами 1.8*](#Par68) *-* [*1.11*](#Par83) | - минимальная/ максимальная площадь земельного участка -минимальные отступы от границы земельного участкамаксимальное количество этажей  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 500/500000 кв. м.3 м3 этажа15 м40% | Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. (ЗК 136-ФЗ ст. 88) |
| 1.8 | Скотоводство | - хозяйственная деятельность, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанная с разведением сельскохозяйственных животных: - сенокошение, - выпас сельскохозяйственных животных, - производство кормов, - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; - разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 1.10 | Птицеводство | - хозяйственная деятельность, связанная, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 1.11 | Свиноводство | - хозяйственная деятельность, связанная, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 1.12 | Пчеловодство | - хозяйственная деятельность, связанная, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | - производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | - минимальная/ максимальная площадь земельного участка | 300/5000 кв. м. |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границы земельного участка- максимальный процент застройки в границах земельного участка - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)  - минимальный процент озеленения от общей площади земельного участка | 200/50000 кв. м.3 м80%15 м15% |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | - машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, - амбары, - водонапорные башни, - трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства |  |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | -осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | - минимальная/ максимальная площадь земельного участка -минимальные отступы от границы земельного участкамаксимальное количество этажей  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 500/500000 кв. м.3 м3 этажа15 м40% |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Не устанавливаются |
| 6.8 | Связь | - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | минимальная/максимальная площадь земельных участков -предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 2000/550000 кв.м.18 м (устанавливается в зависимости от индивидуальных особенностей застройки).6 м Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 0,5 м60% |  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | -размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/5000 кв. м3 м3 эт15 м 60%.15 % |  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 4/50000 кв. м.2 этажа10 м3 м65%10% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории.До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| 12.0 | Общее пользование территории | -размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования | 100/50000 кв. м. | Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования. |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |
| --- |
| **Вид ограничения** |
| Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.8 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон объектов спецназначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.2 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в зонах 1% затопления действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.9 настоящих Правил |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. |
| Для участков, на которых расположены источники питьевого водоснабжения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.6 настоящих Правил |

**Статья 23. Зоны рекреационного назначения**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки поселений и включают парки, городские сады, скверы, городские леса, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств поселений.
2. В состав рекреационных зон включены:
3. зона общественных рекреационных территорий (Р1)
4. В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, прудами, озерами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха и туризма.
5. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.
6. Рекреационные зоны формируются на территориях общего пользования.
7. На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреации.
8. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением, установленного для этих земельных участков, особого правового режима.

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

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны рекреационных территорий, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 3 участка.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 12.0 | Общее пользование территории | - размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |  | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (ст. 36 Градостроительный кодекс) |
| 5.1 | Спорт | - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/50 000 кв. м.3 м3 эт15 м 60%15 % |  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не устанавливаются |  |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Не устанавливаются |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков максимальное количество этажей  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 1/5000 кв.м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов, расположенных в зоне рекреации определяются в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
* «Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области» утвержденные приказом управления архитектуры градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115.

**Параметры соотношения элементов зоны общественных рекреационных территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование территории** | **Ед.изм** | **показатель** |
| **Парки**  |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | %  | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | %  | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | %  | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | %  | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | %  | 40 – 20 |
| Здания и сооружения  | %  | запрещены |
| **Бульвары**  |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | %  | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | %  | 30 - 25 |
| Здания и сооружения  | %  | запрещены |
| Допустимая рекреационная нагрузка | чел/га | до 50 |
| Минимальное соотношение ширины и длины бульвара |  | не менее 1:3 |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |
| --- |
| **Вид ограничения** |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.1 настоящих Правил |
| Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.8 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон объектов спецназначения действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.2 настоящих Правил |
| Для участков, расположенных в зонах 1% затопления действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.9 настоящих Правил |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. |
| Для участков, на которых расположены источники питьевого водоснабжения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25.6 настоящих Правил |

**Статья 24. Зоны специального назначения**

**24.1 Зона ритуальной деятельности - СН1**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны ритуальной деятельности, в том числе:

в населенном пункте село Чернавка – 2 участка;

вне границ населенного пункта – 1 участок, отображен на карте градостроительного зонирования территории поселения.

**Градостроительный регламент**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | - размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;- размещение соответствующих культовых сооружений | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальная высота объектов капитального строительства (для культовых сооружений)- минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка - максимальная площадь мест захоронения- минимальный процент озеленения | 500 /10 0000 кв. м.10 м (35 м)3 м20%70%20%. | 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.проектирование кладбищ организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не устанавливаются |  |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **Не устанавливаются** |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков максимальное количество этажей  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1/5000 кв.м.2 этажа10 м0,2 м3 м - для зданий;1м - для котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, шкафных газорегуляторных пунктов и т.д.80% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид ограничения** | **Участки зоны, на которые накладывается ограничение**  |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, необходимо учитывать охранные зоны и санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования, ст. 25.4 настоящих Правил. | Все участки зоны. |

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.

**24.2 Зона хранения и переработки биологических отходов – СН2**

На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки зоны хранения и переработки биологических отходов, в том числе:

вне границ населенных пунктов 1 участок (отражен на «Карте градостроительного зонирования территории поселения»).

**Градостроительный регламент зоны хранения и переработки биологических отходов – СН2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | Режим использования, предельные размеры земельного участка и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны определяются в соответствии с требованиями ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **Не устанавливаются** |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка. | 4/50000 кв.м.2 этажа10 м3 м60%10% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории.До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид ограничения** | **Участки зоны, на которые накладывается ограничение**  |
| Для участков, по которым проходят линейные объекты инженерной инфраструктуры, учитывать санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, региональными нормативами градостроительного проектирования и ст. 27.12 и ст. 27.13 настоящих Правил. | Все участки зоны. |

**Статья 25. Зоны, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.**

**25.1 Территория земель лесного фонда (ЛФ)**

*В соответствии с данными паспорта на территории Чернавского сельского поселения земли лесного фонда не зарегистрированы.*

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

В соответствии со статьей 38 части 1.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**25.2 Территория земель водного фонда (В)**

*На территории Чернавского сельского поселения выделяются участки водных объектов общего пользования.*

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

В соответствии со статьей 38 части 1.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Статья 26. Зоны с особыми условиями использования территории и иные** **ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

**26.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах 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: охранная 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.

На территории поселения располагаются объекты культурного наследия местного значения и регионального значения.

Для объектов культурного наследия, расположенных на территории Чернавского сельского поселения, границы территорий объектов культурного наследия, границы охранных зон и режимы их использования не разработаны и не утверждены.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | **Наименование памятника** | **Датировка** | **Категория охраны** | **Документ о принят. на гос. охрану** |
|  | Братская могила № 314 | 1918 г.  | Р | Р № 510, п. 1737 |
|  | Мемориал ВОВ в с. Чернавка | 1980 г. | М |  |
|  | Мемориал ВОВ в п. Щербачёвка | 1990 г. | М |  |

Сокращения к таблице:

М – памятники местного значения;

Р - региональная категория охраны памятника;

Р №510 – Постановление администрации Воронежской области от 18.04.94 г. №510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области» (в ред. постановлений администрации Воронежской области от 25.01.1999 № 63; от 13.07.2001 N 721; от 24.11.2006 N 962).

Р №850 - Постановление администрации Воронежской области от 14.08. 95 г. №850 «О порядке управления зданиями - памятниками истории и архитектуры в Воронежской области».

*Согласно статье 34.1 «Защитные зоны объектов культурного наследия» указанного федерального закона в случае отсутствия утвержденных в установленном порядке границ территорий объектов культурного наследия и охранных зон, устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия.*

*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.*

До утверждения границ территорий и границ охранных зон в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, остальные объекты культурного наследия отображены на карте градостроительного зонирования сельского поселения схематично.

**26.2 Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Размеры прибрежных защитных полос и водоохранных зон поверхностных водных объектов на территории Чернавского сельского поселения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название водного объекта** | **Полная длина, км** | **Размер береговой полосы, м** | **Размер прибрежной защитной полосы, м** | **Размер водоохранной зоны, м** |
| Верхняя Матреночка (Матреночка) | 51 | 20 | 50 | 200 |
| Б/н у с. Щучье | 13,9 | 20 | 50 | 100 |
| Б/н у с. Борщево  | 11,6 | 20 | 50 | 100 |
| Б/н у п. Щербачевка | 6,7 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, в 2,6 км к СВ от с. Чернавка | 5,6 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, в 1,4 км к С от С окр. с. Чернавка | 0,9 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н у с. Чернавка | 0,6 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, у с.Щербачевка | 6,7 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, в 3,4 км к СЗ от с.Алексеевка  | 5,9 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, в 3,1 км к С от с.Алексеевка  | 4,3 | 5 | 50 | 50 |
| Б/н, в 2,1 км к СВ от с.Алексеевка  | 0,8 | 5 | 50 | 50 |

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

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

1. 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.

**26.3 Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Местоположение** | **Кол-во артезианских скважин, ед.** | **Кол-во водонапорных башен, ед.** |
| с. Чернавка | 2 | 2 |

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 устанавливают 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.

**26.4 Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Местоположение** | **Собственное название** | **Вид деятельности** | **Класс опасности** | **СЗЗ по СанПиН 2.2.1-2.1.1 1200-03, м** |
| 1 | с. Чернавка | ООО «Агро-С» | Растениеводство, мастерская по ремонту с/х техники | III | 300 |
| 2 | п. Алексеевка | ООО «Алексеевское» | Растениеводство, мастерская по ремонту с/х техники | III | 300 |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

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

В таблице указаны основные предприятия Чернавского сельского поселения, оказывающие негативное воздействие на окружающую среду с учетом класса опасности и размера санитарно-защитных зон (СЗЗ) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для каждого промышленного предприятия должны быть разработаны проекты санитарно-защитных зон. При строительстве новых, реконструкции или техническом перевооружении действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия по организации и благоустройству санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости.

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.

**26.5 Санитарно-защитные зоны кладбищ**

В соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 8-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 19.12.2016) «О погребении и похоронном деле» вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» 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:

- 1000 м – для крематориев, при количестве печей более одной;

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);

- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га;

- 100 м – при площади кладбища 10 и менее га;

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

* 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.

*На территории Чернавского сельского поселения расположено 3 кладбища.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Населённый пункт** | **Площадь, га** | **Действующее/****закрытое** | **Класс опасности** | **СЗЗ по СанПиН 2.2.1-2.1.1 1200-03** |
| 1 | п. Алексеевка  | 1 | действующее | V | 50 |
| 2 | с. Чернавка | 0,7 | действующее | V | 50 |
| 3 | Чернавское СП | 0,5 | закрытое (1970 г.) | V | 50 |

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.

**26.6 Свалки**

На территории поселения имеется 1 участок для временного накопления ТКО. Объект относится к III классу опасности. В соответствии с СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03 III класс опасности — санитарно-защитная зона 300 м.

**26.7 Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.**

*По территории Чернавского сельского поселения проходят автодороги регионального и межмуниципального значения: «Курск – Борисоглебск» - Панино - Эртиль (20 ОП РЗ КВ41-0) - III категории; «Курск – Борисоглебск» - Панино – Эртиль» - с. Хитровка (20 ОП РЗ Н5-21) - IV категории; «Курск – Борисоглебск» - Панино – Эртиль» - с. Чернавка (20 ОП РЗ Н9-21) - IV категории; «Курск – Борисоглебск» – Панино – Эртиль» – с. Щербачевка (20 ОП РЗ Н5-21) - IV категории* 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.

**26.8 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, охранная 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.

*По территории Чернавского сельского поселения проходит газопровод высокого, среднего и низкого давления. В южной части поселения проходит магистральный газопровод-отвод ГРС Эртиль.*

Охранные зоны газопроводов приведены в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Показатели** | **Постановление** |
|  | Межпоселковыегазораспределительные сетивысокого давления Ду=159 мм | Охранная зона вдольтрассы по 2 м в каждуюсторону от оси | Пост. Правительства РФ № 878 от 20.11.2000 г. «Обутверждении правил охраныгазораспределительных сетей» |
| Ширина зоны минимального расстояния от оси трубопровода до жилых, общественных, административных и бытовых зданий 5-10 м | СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» |
|  | Внутрипоселковый газопровод среднего давления | Охранная зона вдоль трассы по 2 м в каждую сторону от оси | Правила охраны магистральных трубопроводов (Гостехнадзор России, от 22.04 1992 № 9, Серия 08, вып. 14, 2004 г.) |
|  | Внутрипоселковыйгазопровод низкого давления | Охранная зона вдольтрассы по 2 м в каждуюсторону от оси | Пост. Правительства РФ № 878 от 20.11.2000 г. «Обутверждении правил охраныгазораспределительных сетей» |
|  | Магистральный газопровод-отвод ГРС Эртиль Ду400, Рраб 5,4 мПа | Охранная зона 25 м в каждую сторону от оси | Правила охраны магистральных трубопроводов (Гостехнадзор России, от 22.04 1992 № 9, Серия 08, вып. 14, 2004 г.) |
| Ширина зоны минимального расстояния от оси трубопровода до жилых, общественных, административных и бытовых зданий 150 м | Cвод правил «Магистральные трубопроводы актуализированная редакция» СП 36.13330.2012 |

**26.9 Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

*На территории Чернавского сельского поселения имеются ЛЭП 10 кВ, ЛЭП 0,4кВ.*

 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 водопоев, 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.

**26.10 Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

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

Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, 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 радиофикации 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 радиофикации 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 радиофикации 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.

**26.11 Территории подверженные экзогенным геологическим процессам**

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

- изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;

- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;

- предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;

- искусственное понижение уровня подземных вод;

- агролесомелиорация;

- закрепление грунтов (в том числе армированием);

- удерживающих сооружений;

- террасирование склонов;

- прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).

**26.12 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.

**26.13 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.