



Муниципальное образование «Ленинский муниципальный район»  
Еврейской автономной области

## СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

### РЕШЕНИЕ

с. Ленинское

О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области, утвержденных решением Собрании депутатов от 19.02.2015 г. № 219

На основании статей 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», закона Еврейской автономной области от 17.11.2014 № 607-ОЗ «Об отдельных вопросах осуществления местного самоуправления в Еврейской автономной области», Устава муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области, Собрание депутатов муниципального района

РЕШИЛО:

1. Внести в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области, утвержденных решением Собрании депутатов от 19.02.2015 г. № 219 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области» изменения, изложив их в следующей редакции:

«Правила  
землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области

## СОДЕРЖАНИЕ

**Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки территории Дежневского сельского поселения**

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

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки территории Дежневского сельского поселения.

Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах территории Дежневского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки Дежневского сельского поселения.

## **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования территории Дежневского сельского поселения.**

Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

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

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

Статья 19. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны.

Статья 20. Жилые зоны.

Статья 21. Производственные и коммунально-складские зоны.

Статья 22. Природно-рекреационные зоны.

Статья 23. Сельскохозяйственные зоны.

Статья 24. Зоны специального назначения.

Статья 24.1. Зона кладбищ.

Статья 25. Зоны водных объектов общего пользования.

Статья 25.1. Зона водных объектов общего пользования – водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников).

Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков.

Статья 26.1. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям.

Статья 26.2. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций.

Статья 26.3. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов.

## **Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЕЖНЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И Внесения в них изменений**

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

**Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки территории Дежневского сельского поселения**

1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (далее – Правила землепользования и застройки территории Дежневского сельского поселения или 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 Еврейской автономной области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Дежневского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

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

создания условий для устойчивого развития территории Дежневского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создания условий для планировки территории сельского 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 Еврейской автономной области, органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского 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 Дежневского сельского поселения.

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки части территории муниципального образования «Ленинское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области и их определения**

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

**градостроительная деятельность** - градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов,

иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**дорога** - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии;

**жилой дом малоэтажный** – включает понятия усадебного индивидуального жилого дома, многоквартирного жилого дома, блокированного жилого дома;

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

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

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

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

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

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению

устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

**квартал** - структурный элемент жилой застройки;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования 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;

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

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

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

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

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

**полоса отвода автомобильных дорог** - полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

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

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

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

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

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

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

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

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

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



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

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

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

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

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

1. К полномочиям Собрания депутатов Ленинского муниципального района (далее – Собрание депутатов муниципального района) 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 Ленинского муниципального района (далее – администрация муниципального района) 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 органов местного самоуправления.

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

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации муниципального района в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории.

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 муниципального района решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

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

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского сельского поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Ленинского муниципального района, депутаты Собрания депутатов муниципального района.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители общественных организаций, расположенных на территории района, представители организаций, осуществляющих на территории района хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

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

**Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории муниципального образования «Дежневское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области.**

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

- 1) центральные общественно-деловые и коммерческие зоны;
- 2) жилые зоны;
- 3) производственные и коммунально-складские зоны;
- 4) природно-рекреационные зоны;
- 5) сельскохозяйственные зоны;
- 6) зоны специального назначения;
- 7) зоны водных объектов общего пользования.

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

3. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения отображены границы установленных настоящими Правилами территориальных зон.

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

5. 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.

6. Градостроительные регламенты установлены с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

видов территориальных зон.

7. 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.

8. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и

ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Еврейской автономной области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или сельского 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 Еврейской автономной области

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

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

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

1) природно-экологические факторы:

водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

территории, подверженные опасным геологическим процессам (подтопления и затопления);

источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

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

2) техногенные факторы:

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

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;

газораспределительных сети и их охранные зоны.

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

12. 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.

13. Границы территорий, на которые действие градостроительных 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; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон.

14. 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 Дежневского 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, устанавливается правовым актом администрации муниципального района.

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

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Дежневского 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 Еврейской автономной области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности.

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. 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 смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.



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

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

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

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

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

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального района в течении 7 дней со дня поступления рекомендаций, указанных в ч.4 настоящей статьи

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

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

## **Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского 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.

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 муниципального района, 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.

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

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

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

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные статьей 10 настоящих Правил.

## **Статья 12. 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

заклучения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

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

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

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

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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".

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального района в течении трех дней со дня поступления рекомендаций, указанных в п.4 настоящей статьи.

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.

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

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

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

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

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Еврейской автономной области, правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского сельского поселения.

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

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

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

5. 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 муниципального района.

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 течении семи дней со дня утверждения

указанной документации и размещается на официальном сайте администрации Ленинского муниципального района Еврейской автономной области в сети «Интернет» (при наличии официального сайта) и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом администрации муниципального района, Собрание депутатов муниципального района вправе вносить изменения в настоящие правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

2. Публичные слушания проводятся:

по проекту генерального плана сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

по проекту Правил землепользования и застройки 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 Дежневского сельского поселения о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и решений Собрания депутатов муниципального района.

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

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

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Еврейской автономной области, правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского сельского поселения.

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

несоответствие Правил генеральному плану;

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 Еврейской автономной области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

органами местного самоуправления Ленинского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения;

органами местного самоуправления сельского поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского 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 сельского поселения.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию

которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

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

5. Глава администрации муниципального района 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 заявителем.

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

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Еврейской автономной области, правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района и Дежневского сельского поселения и настоящими Правилами.

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 муниципального района 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 сельского поселения.

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

8. Глава администрации муниципального района 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 Собрание депутатов муниципального района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Собрание депутатов муниципального района 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 сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Собрания депутатов муниципального района о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Ленинского муниципального района Еврейской автономной области в сети «Интернет». 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.

10. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации муниципального района.

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

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

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

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Дежневского сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Еврейской автономной области, правовыми актами органов местного самоуправления Ленинского муниципального района, правовыми актами органов местного самоуправления Дежневского сельского поселения.

## **Раздел 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Картой градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта границ территориальных зон состоит из сводной карт зонирования территории сельского поселения совмещенной и карты границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Участки градостроительного зонирования имеют различные цвета в целях облегчения ориентации пользователей Правил.

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

5. Границы водоохранных зон, санитарно-защитных зон, могут уточняться после их утверждения в установленном порядке.

## **Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды территории сельского поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным

регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

7. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

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

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

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

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

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

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

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 8 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

9. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. 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.

13. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в

соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

### **Статья 19. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны**

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

Градостроительный регламент центральных общественно-деловых и коммерческих зон:

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<p><b>ЦО-1. Зона обслуживания и деловой активности сельского центра</b></p> <p>- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;</p> <p>- офисные здания и помещения - органы местного самоуправления и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения;</p> <p>- гостиницы, гостевые дома, центры</p>	<p><b>ЦО-1. Зона обслуживания и деловой активности сельского центра</b></p> <p>-вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</p> <p>-здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</p> <p>-гаражи служебного транспорта;</p> <p>-гостевые автостоянки, парковки;</p> <p>-площадки для сбора мусора;</p> <p>-сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;</p> <p>-благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</p> <p>-общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);</p>

<p>обслуживания туристов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;</li> <li>- театры, концертные залы;</li> <li>- зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения;</li> <li>- кинотеатры, видеосалоны;</li> <li>- библиотеки;</li> <li>- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;</li> <li>- дворец бракосочетаний;</li> <li>- залы аттракционов и игровых автоматов;</li> <li>- бильярдные;</li> <li>- танцзалы, дискотеки;</li> <li>- компьютерные центры, интернет-кафе;</li> <li>- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;</li> <li>- магазины, торговые комплексы, торговые дома;</li> <li>- открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м;</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- консульские представительства;</li> <li>- рекламные агентства;</li> <li>- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;</li> <li>- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;</li> <li>- телевизионные и радиостудии;</li> <li>- отделения, участковые пункты полиции;</li> <li>- выставки товаров;</li> <li>- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;</li> <li>- туристические агентства;</li> <li>- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;</li> <li>- аптеки;</li> <li>- пункты оказания медицинской помощи;</li> <li>- поликлиники;</li> <li>- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;</li> <li>- дома быта;</li> <li>- центры по предоставлению полиграфических услуг;</li> <li>- фотосалоны;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты гражданской обороны;</li> <li>- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах;</li> <li>- общежития, связанные с обслуживанием данной зоны;</li> <li>- учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры; предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, связанные с обслуживанием данной зоны.</li> <li>- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;</li> <li>- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования</li> </ul> <p><b>ЦО-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- бани;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- аллеи, скверы;</li> <li>- гостиницы, дома приема гостей;</li> <li>- общежития;</li> <li>- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;</li> <li>- административные организации, офисы. Конторы различных организаций, фирм, компаний;</li> <li>- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие и встроенные в здания гаражи;</li> <li>- открытые автостоянки;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ЦО-3. Зона учреждений здравоохранения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>- гаражи служебного транспорта;</li> <li>- гостевые автостоянки, парковки;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- сооружения и устройства сетей инженерно</li> </ul>
--	--

- объекты пожарной охраны;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- объекты культурного наследия

**ЦО-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов**

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- телевизионные и радиостудии;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- предприятия общественного питания.
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м.

- технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах;
- общежития, связанные с обслуживанием данной зоны

**ЦО-4. Зона спортивных комплексов**

- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
- гаражи служебного транспорта;
- гостевые автостоянки, парковки;
- площадки для сбора мусора;
- сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
- благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
- общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
- объекты гражданской обороны;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
- реклама и объекты оформления в специально отведенных местах;
- общежития, связанные с обслуживанием данной зоны;

Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов
<p><b>ЦО-1. Зона обслуживания и деловой активности сельского центра</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты, связанные с отправление культуры;</li> <li>- телецентр;</li> <li>- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- бани, сауны;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</li> <li>- общежития</li> </ul> <p><b>ЦО-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- бани;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- аллеи, скверы;</li> <li>- гостиницы, дома приема гостей;</li> <li>- общежития;</li> <li>- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;</li> <li>- административные организации, офисы. Конторы различных организаций, фирм, компаний;</li> <li>- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- отдельно стоящие и встроенные в здания гаражи;</li> <li>- открытые автостоянки;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> <li>- отделения связи;</li> <li>- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;</li> <li>- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;</li> <li>- объекты, связанные с отправление</li> </ul>	<p><b>ЦО-1. Зона обслуживания и деловой активности сельского центра</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>- гаражи служебного транспорта;</li> <li>- гостевые автостоянки;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>зеленые насаждения;</li> <li>благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>объекты гражданской обороны;</li> <li>объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul> <p><b>ЦО-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>- гаражи служебного транспорта;</li> <li>- гостевые автостоянки;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- зеленые насаждения;</li> <li>- благоустройство территории, малые архитектурные формы;</li> <li>- объекты гражданской обороны;</li> <li>- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)</li> <li>-</li> <li>- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> </ul>



<p>культы;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- гостиницы;</li> <li>- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;</li> <li>- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;</li> <li>- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;</li> <li>- открытые автостоянки;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- аллеи, скверы;</li> <li>- гостиницы, дома приема гостей;</li> <li>- общежития;</li> <li>- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;</li> <li>- административные организации, офисы. Конторы различных организаций, фирм, компаний;</li> <li>- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- отдельно стоящие и встроенные в здания гаражи;</li> <li>- открытые автостоянки;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.</li> </ul>	
---	--

2) Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	<b>по расчету</b>
Минимальная	<b>по расчету</b>
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3
минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	14 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	по расчету
минимальный	40%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	6 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	6 м

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

№ п/п	Вид ограничения	Код участка зоны
1. Санитарные и экологические требования		
1.1	Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения	Все участки зоны
1.2	Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения	Все участки зоны

### Статья 20. Жилые зоны

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа и многоквартирными жилыми домами и предназначена в качестве основной функции для постоянного проживания населения в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Градостроительный регламент жилой зоны:

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<p><b>Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие односемейные дома;</li> <li>- огороды;</li> <li>- садоводство;</li> <li>- магазины товаров первой необходимости</li> </ul> <p><b>Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-4 этажа</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;</li> <li>- многоквартирные дома не выше 4 этажей;</li> <li>- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>- школы начальные и средние;</li> <li>- аптеки;</li> <li>- пункты оказания медицинской помощи;</li> <li>- спортплощадки, теннисные корты;</li> <li>- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с</li> </ul>	<p><b>Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие и встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;</li> <li>- хозяйственные постройки;</li> <li>- сады, палисадники;</li> <li>- строения для содержания домашнего скота и птицы;</li> <li>- сооружения для пасечного хозяйства;</li> <li>- теплицы, оранжереи;</li> <li>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li> <li>- индивидуальные бани, надворные туалеты;</li> <li>- индивидуальные резервуары для сбора канализационных стоков;</li> <li>- детские и спортивные площадки;</li> <li>- оборудование пожарной охраны;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- объекты многоцелевого и специализированного</li> </ul>

<p>ограничением по времени работы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>- школы начальные и средние;</li> <li>- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;</li> <li>- аптеки;</li> <li>- административные здания;</li> <li>- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;</li> <li>- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;</li> <li>- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;</li> <li>- почтовые отделения;</li> <li>- телефонные и телеграфные станции;</li> <li>- спортзалы, спортклубы, залы-рекреации;</li> <li>- спортивные площадки, теннисные корты</li> </ul>	<p>назначения, связанные с отправлением культа, с ограничением по времени работы;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> </ul> <p><b>Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-4 этажа</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- хозяйственные постройки;</li> <li>- сады, огороды, палисадники;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>- спортзалы, залы рекреации;</li> <li>- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;</li> <li>- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</li> <li>- объекты коммунального хозяйства</li> <li>- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- кафе, гостиницы;</li> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>- многоэтажные, подземные и наземные автостоянки;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа</li> </ul>
<p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>	
<p><b>Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-личное подсобное хозяйство;</li> <li>-временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>-магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м;</li> </ul>	<p><b>Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки с участками</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования</li> </ul> <p><b>Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-4 этажа</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные здания и сооружения,</li> </ul>

<p>-гостиницы не более 20 мест;  -центры общения и досуговых занятий,  -залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;  -дошкольные образовательные учреждения;  фельдшерско-акушерские пункты;  -аптеки, аптечные пункты;  -спортплощадки;  -приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.;  -парикмахерские, косметические - салоны, салоны красоты;  -отделения связи;  -предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;  -опорные пункты правопорядка;  -памятники и памятные знаки</p> <p><b>Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-4 этажа</b></p> <p>- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;  - отделения, участковые пункты полиции;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - общественные резервуары для хранения воды;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - коллективные овощехранилища и ледники;  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования  - площадки для выгула собак.</p>	<p>технологически связанные с ведущим видом использования</p>
---	---

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

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	<b>1000 кв. м</b>
Минимальная	<b>600 кв. м</b>
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	4
минимальное	1

<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	15 м
минимальная	4 м
<b>Высота вспомогательных строений</b>	1 этаж (3,5м)
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	20%
минимальный	5%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	3-6 Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки при наличии разрешения органа местного самоуправления сельского поселения
отступ застройки от границ смежных земельных участков	3
максимальная высота оград вдоль улиц	1,8 м
максимальная высота оград между соседними участками	1,5 м

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

№ пп	Вид ограничения	Код участка зоны
<b>1. Архитектурно-строительные требования</b>		
1.1.	Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 6 м, от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой	Все участки зоны
1.2.	Отступ застройки: от жилого дома – 3 м; от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарников – 1 м. от постройки для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м	Все участки зоны
1.3.	Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы	Все участки зоны
1.4.	По меже земельных участков устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной	Все участки зоны

	высоты не глухими конструкциями)	
1.5.	Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей	Все участки зоны
1.6.	Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований	Все участки зоны
1.7.	Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га	Все участки зоны
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Водоснабжение следует производить от централизованных систем или местного источника в соответствии с нормативами	Все участки зоны
2.2.	Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений	Все участки зоны
2.3.	Регулярная санитарная очистка территории	Все участки зоны
2.4.	Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м	Все участки зоны
2.5.	Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты	
2.6.	Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохраной зоне	
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1.	Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления	Все участки зоны
3.2.	Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты	

## **Статья 21. Производственные и коммунально-складские зоны**

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

Градостроительный регламент производственных и коммунально-складских зон:

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<b>ПКС Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса, IV класса, V класса</b> Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, коммунальные объекты пятого, четвертого и третьего класса с санитарно-защитной зоной 50-300 м	<b>ПКС Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса, IV класса, V класса</b> Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; площадки для отдыха персонала предприятия; гаражи служебного транспорта;

	гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); предприятия IV класса санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<b>ПКС III класса, IV класса, V класса</b> Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; ветеринарные лечебницы с содержанием животных; ветеринарные приемные пункты; антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; АЗС	<b>ПКС III класса, IV класса, V класса</b> Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; гаражи служебного транспорта; зеленые насаждения; объекты пожарной охраны

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

Параметры застройки для зоны не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка

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

№ п/п	Вид ограничения	Код участка зоны
<b>1. Общие требования</b>		
1.1.	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами	Все участки зоны
1.2.	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта	Все участки зоны
1.3.	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон	Все участки зоны

## Статья 22. Природно-рекреационные зоны

В состав зон входят места отдыха населения и проведения общественных мероприятий.

Градостроительный регламент зоны

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<p><b>Р-1. Зона открытых пространств, Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скверы, парки;</li> <li>- физкультурно-оздоровительные комплексы;</li> <li>- мемориальные комплексы, памятные объекты;</li> <li>- аттракционы;</li> <li>- временные трибуны, сцены, ограждения;</li> <li>- малые архитектурные формы;</li> <li>- временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>- мемориальные комплексы, памятные объекты;</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- детские площадки.</li> <li>- лесные массивы;</li> <li>- лесопарки, лугопарки;</li> <li>- гидропарки;</li> <li>- болота;</li> <li>- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.</li> <li>- элементы дизайна, скульптурные композиции;</li> <li>- объекты декоративно-монументального искусства;</li> <li>- малые архитектурные формы.</li> <li>- санатории, профилактории, дома отдыха;</li> <li>- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;</li> <li>- интернаты для престарелых;</li> <li>- базы отдыха;</li> <li>- тренировочные базы;</li> <li>- спортклубы;</li> <li>- яхт-клубы;</li> <li>- гольф-клубы;</li> <li>- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;</li> <li>- зоопарки;</li> <li>- цирки;</li> </ul>	<p><b>Р-1. Зона открытых пространств, Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- гостевые автостоянки.</li> <li>- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>- сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- спортзалы, залы-рекреации;</li> <li>- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;</li> <li>- спортарены (с трибунами);</li> <li>- велотреки;</li> <li>- мотодромы;</li> <li>- ипподромы;</li> <li>- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;</li> <li>- кемпинги;</li> <li>- пляжи;</li> <li>- лодочные и спасательные станции;</li> <li>- прокат игрового и спортивного инвентаря;</li> <li>- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);</li> <li>- пункты оказания медицинской помощи;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- игровые площадки;</li> <li>- спортплощадки;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>- ветеринарные приемные пункты;</li> <li>- регулируемая рубка леса;</li> <li>- парки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования</li> </ul>	
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
<b>Р-1. Зона открытых пространств, Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пункты оказания медицинской помощи;</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- спасательные станции;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>- участковые пункты полиции;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- парковки;</li> <li>- площадки для выгула собак.</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> </ul>	<b>Р-1. Зона открытых пространств, Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);</li> <li>-сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения</li> </ul>

2) Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету
<b>Количество этажей</b> максимальное	3

минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	10 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	30%
минимальный	10%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	3 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	3 м

## Статья 23. Сельскохозяйственной зоны

### Градостроительный регламент зоны

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- сенокосы;</li> <li>- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;</li> <li>- луга, пастбища;</li> <li>- животноводческие фермы;</li> <li>- подсобные хозяйства;</li> <li>- лесозащитные полосы;</li> <li>- теплицы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- транспортные цеха;</li> <li>- административные здания;</li> <li>- вспомогательные помещения;</li> <li>- сооружения для пасечного хозяйства;</li> <li>- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- ремонтные мастерские для сельскохозяйственной техники</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
-	-

2) Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	по расчету
Минимальная	по расчету
<b>Количество этажей</b>	
максимальное	3
минимальное	1
<b>Высота зданий, сооружений</b>	
максимальная	10 м
минимальная	4 м
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	30%
минимальный	10%
<b>Иные показатели</b>	
отступ застройки от красной линии улицы	3 м
отступ застройки от границ смежных земельных участков	3 м

## **Статья 24. Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов.

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

### **Статья 24.1. Зона кладбищ**

Градостроительный регламент зоны кладбищ:

Проектирование кладбищ и организацию их санитарно-защитных зон следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)</b>
Действующие кладбища; -кладбища, закрытые на период консервации; -объекты, связанные с отправлением культа; -мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; -административные здания кладбищ	- вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; -здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; -гостевые автостоянки, парковки; -площадки для сбора мусора; -сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; -общественные туалеты; -благоустройство территорий
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
Культовые здания и сооружения; киоски, временные павильоны розничной торговли	-Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; -вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; -резервуары для хранения воды; -объекты пожарной охраны; -общественные туалеты; -парковки

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

<b>Площадь земельного участка</b>	
Максимальная	40 га
Минимальная	-
<b>Площадь мест захоронения</b>	65 - 70%
<b>Процент застройки</b>	
максимальный	5%
минимальный	-

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

<b>№ п/п</b>	<b>Вид ограничения</b>
1.1.	Не разрешается размещать кладбища на территориях: -первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; -первой зоны санитарной охраны курортов; -состоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; -на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей
1.2.	Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га)
1.3.	Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50 м
1.4.	Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища

**Статья 25. Зоны водных объектов общего пользования**

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

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

**Статья 25.1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников)**

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

**Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах**

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

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

**Статья 26.1. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:**

1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Прибрежная защитная полоса составляет – 30 м.

В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

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

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

2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов)

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

1) Параметры зоны:

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

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

посадка высокоствольных деревьев;

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

размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

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

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

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

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

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, 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.

### 3. Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий

#### 1) Параметры зоны:

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

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

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

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

промышленные объекты и производства 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.

## **Статья 26.2. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций**

### 1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог



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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

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

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

2. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

1) Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 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.

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

д) 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);

е) 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);

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

з) 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.

3. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии предусматриваются:

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних

проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

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

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радификации 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 радификации 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.

### **Статья 26.3. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов**

#### **1. Зоны подтопления грунтовыми водами**

Защита от подтопления должна включать в себя локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом.

#### **2. Нарушенные территории**

Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации. Целевое назначение

рекультивируемых земель: посадка сада, леса, разведение прудовой рыбы, создание пастбищ, использование в рекреационных целях.».

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам бюджета и налогов, муниципальной собственности и аграрной политике (Т.Н. Желтенко).

3. Настоящее решение опубликовать в газете «Амурская нива» и разместить на официальном сайте администрации Ленинского муниципального района Еврейской автономной области в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

Глава муниципального района

В.А. Самков